

OSSERVATORIO REGIONALE del SISTEMA ABITATIVO

Rapporto Regionale
2011

a cura di:

Per molti anni le rilevazioni ORSA sono state coordinate dal dott. Carlo Foresti, un ricercatore esperto ma soprattutto una persona leale, capace e che si faceva voler bene. E' così che colleghi e amici desiderano ricordarlo.



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

PROGRAMMA ANNUALE NUOVA QUASCO 2011

DELIBERA G.R. 2316/2010

PROGETTO C3

O.R.S.A.

OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO

a cura di:



Area Qualificazione e Sviluppo del Costruire

Committente:

Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna

Assessorato	Attività produttive, piano energetico, sviluppo sostenibile. Economia verde, 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
Sara Brondelli	NuovaQuasco – rilevatrice
Maurizio Pizzoli	NuovaQuasco – ricercatore senior
Daniela Saverino	Regione Emilia-Romagna – coordinamento Osservatorio
Daniele Ganapini	NuovaQuasco - Responsabile dell'Area Qualificazione e Sviluppo del Costruire <i>Responsabile del Progetto ORSA per NuovaQuasco</i>

Si ringraziano per il loro contributo: la Banca d'Italia e l'ISTAT, l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio - OMI; le Amministrazioni Provinciali, Municipali, le ACER e le Agenzie per la locazione 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, Adusbef e la Scuola Superiore dell'Amministrazione Interno S.S.A.I., tutte le persone che presso queste e altre organizzazioni, ivi inclusi gli uffici dell'Amministrazione Regionale, hanno direttamente collaborato alla ricerca.

Documento a cura di NuovaQuasco

Versione del mese di giugno 2012

PREMESSA.....	5
I. POPOLAZIONE E DOMANDA RESIDENZIALE	7
I.1. L'evoluzione della popolazione regionale.....	7
I.1.1. Quanto e dove cresce la popolazione	7
I.1.2. Flussi naturali e migratori.....	13
I.2. La popolazione cambia	17
I.2.1. La presenza straniera.....	18
I.2.2. La struttura per età.....	21
I.2.3. Le famiglie	24
I.3. Le tendenze demografiche	29
I.3.1. Proiezioni e previsioni	29
I.3.2. I confronti provinciali.....	31
II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO	37
II.1. Patrimonio e redditi delle famiglie	37
II.2. Le condizioni di vita e di disagio economico	44
II.3. I livelli di soddisfazione e di spesa per l'abitazione	50
II.4. I prestiti per l'acquisto dell'abitazione	53
II.5. Le sofferenze bancarie.....	63
II.6. Alcuni dati sui bilanci delle famiglie in Emilia-Romagna	67
III. LOCAZIONI, SFRATTI E MISURE DI SOSTEGNO ALL'AFFITTO	73
III.1. I canoni delle locazione	76
III.2. Gli sfratti ed i pignoramenti.....	88
III.3. L'Edilizia Residenziale Pubblica.....	95
III.4. Il fondo sociale per l'affitto	100
III.5. Agevolazioni fiscali e imposte sugli immobili.....	103
III.5.1. Agevolazioni fiscali per la locazione: la Cedolare Secca	103
III.5.2. Le imposte municipali sugli immobili	105
III.6. Le Agenzie per la Locazione	110
III.6.1. Articolazione territoriale e diversificazione dei servizi.....	112
III.6.2. Alcuni casi esaminati	117
III.6.3. Qualità delle risorse disponibili e delle esperienze	124

IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA	127
IV.1. L'attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione	127
IV.2. La riqualificazione edilizia e il contesto settoriale	145
IV.2.1. Oneri.....	145
IV.2.2. Agevolazioni fiscali per opere di ristrutturazione	148
IV.2.3. Congiuntura settoriale	154
IV.3. Il patrimonio immobiliare residenziale	157
V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI.....	169
V.1. L'andamento del mercato immobiliare.....	169
V.1.1. Le transazioni normalizzate e l'intensità di mercato a scala locale.....	169
V.1.2. Gli alloggi compravenduti per dimensione e il fatturato immobiliare	177
V.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario	183
V.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare	186
VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO	199
VI.1. Contesto socio-economico regionale	199
VI.2. Riepilogo e riflessioni.....	202

PREMESSA

Il presente rapporto dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo contiene i dati relativi all'annualità 2011 e pertanto riporta una situazione antecedente agli eventi sismici che hanno colpito quattro delle nove province dell'Emilia-Romagna.

Considerazioni a proposito degli effetti del terremoto saranno quindi oggetto della prossima edizione; in questa sede è però doveroso ricordare le vittime di tale tragico evento: persone che hanno perso la vita o i loro congiunti, che hanno visto crollare gli edifici dove lavoravano o abitavano. Si tratta di ferite profonde che, si spera, possano essere lenite e rimarginate per quanto possibile.

Ma questa premessa, versata all'inizio dell'estate, è anche l'occasione per ricordare il ricercatore che è stato responsabile delle rilevazioni del progetto ORSA per molti anni e edizioni, il dott. Carlo Foresti, che è mancato dopo una lunga e terribile malattia, contro la quale ha lottato a viso aperto fin quasi a far credere che sarebbe riuscito a vincerla. A lui va il saluto dei membri dell'unità di ricerca e di tanti altri collaboratori e partecipanti alle attività dell'osservatorio: questa persona rimarrà sempre nella memoria di chi lo ha conosciuto e ne ha avuto stima.

Venendo alla stesura del rapporto, i capitoli che compongono il rapporto ORSA 2011 trattano dei seguenti aspetti:

Popolazione e domanda residenziale.

Dove, come e quanto cresce la popolazione portatrice di domanda abitativa. Quali cambiamenti e tendenze si riscontrino in questo inizio secolo. Il capitolo contiene inoltre i primi dati provvisori del Censimento 2011.

Condizioni delle famiglie e fenomeno abitativo.

Dati patrimoniali e reddituali forniscono una contestualizzazione delle situazioni di disagio o povertà, dell'andamento delle spese per l'abitazione e del ricorso all'indebitamento delle famiglie per l'acquisto dell'alloggio, contribuendo a delineare le condizioni di vita delle famiglie in Emilia-Romagna.

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 un approfondimento in tema di Agenzie per la Locazione, alle quali è stato dedicato un apposito documento.

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 in divenire, riportando ulteriori fonti rispetto all'edizione dell'anno precedente.

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. L'evoluzione della popolazione regionale

Al 1° gennaio 2011 risultano residenti in Emilia-Romagna 4.432.439 persone, 36.833 in più rispetto alla medesima data dell'anno precedente, con un incremento dello 0,8%.

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

Data la limitata dimensione demografica di tali comuni, solo in alcune tabelle relative alla popolazione residente si è provveduto a inserire due serie distinte di valori (rispettivamente inclusive e esclusive dei comuni dell'alta Valmarecchia, sia per la provincia di Rimini che per il totale della regione Emilia-Romagna) e a scopi puramente comparativi. Le statistiche relative agli indici di stato della popolazione e agli aggregati socio-economici utilizzati nei capitoli successivi (patrimonio, redditi ecc.) non sono stati invece oggetto di nessuna integrazione o revisione, pertanto si confermano (per il passato) i valori rilevati e pubblicati.

I.1.1. QUANTO E DOVE CRESCE LA POPOLAZIONE

Prima di procedere ad un aggiornamento dei dati e del commento alle tabelle e ai grafici relativi all'analisi delle dinamiche demografiche, occorre segnalare come in data 9 ottobre 2011 si sia tenuto il XV Censimento generale della popolazione e delle abitazioni e, a seguito della chiusura delle operazioni di rilevazione, siano già stati pubblicati i primi dati provvisori.

Si tratta di un importante elemento conoscitivo ma, essendo ancora in corso le operazioni di revisione e validazione, tali dati vanno assunti con particolare cautela: secondo le prime informazioni la popolazione dell'Emilia-Romagna ammonterebbe infatti a 4.351.393 abitanti (una entità di 81.046 persone inferiore ai dati anagrafici all'1 gennaio 2011) mentre le famiglie censite sarebbero 1.917.014 (53.799 unità in meno rispetto a quelle anagraficamente residenti al 30/12/2010).

Fatte queste precisazioni, la tabella I.1 presenta i principali dati sulla popolazione, con indicazione del totale dei residenti, delle famiglie, dei componenti delle famiglie e degli altri residenti in convivenza.

Tabella I.1. Popolazione residente, famiglie e numero medio dei componenti, popolazione in convivenza per provincia. Censimento 2011, dati provvisori

Provincia	Popolazione residente	N. di famiglie	Popolazione residente in famiglia	N. medio di componenti in famiglia	Popolazione residente in convivenza
Piacenza	284.711	126.575	282.798	2,23	1.913
Parma	428.652	192.307	426.166	2,22	2.486
Reggio Emilia	518.011	215.372	515.989	2,40	2.022
Modena	687.237	289.814	684.148	2,36	3.089
Bologna	981.807	461.224	975.678	2,12	6.129
Ferrara	353.725	160.280	351.447	2,19	2.278
Ravenna	384.575	171.473	382.103	2,23	2.472
Forlì-Cesena	390.381	164.295	387.910	2,36	2.471
Rimini senza AV	304.379	128.253	302.491	2,36	1.888
Alta Valmarecchia	17.915	7.457	17.828	2,39	87
Regione	4.351.393	1.917.050	4.326.558	2,26	24.835
Regione senza AV	4.333.478	1.909.593	4.308.730	2,26	24.748
Italia	59.464.644	24.512.012	59.178.083	2,41	286.561

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella I.2. Popolazione residente, famiglie e numero medio dei componenti, popolazione in convivenza per provincia. Censimento 2001

Provincia	Popolazione residente	N. di famiglie	Popolazione residente in famiglia	N. medio di componenti in famiglia	Popolazione residente in convivenza
Piacenza	263.872	113.101	261.325	2,31	2.547
Parma	392.976	167.862	389.269	2,32	3.707
Reggio Emilia	453.892	180.055	450.835	2,50	3.057
Modena	633.993	254.218	630.140	2,48	3.853
Bologna	915.225	401.785	906.716	2,26	8.509
Ferrara	344.323	143.236	341.429	2,38	2.894
Ravenna	347.847	144.182	344.854	2,39	2.993
Forlì-Cesena	358.542	140.758	355.818	2,53	2.724
Rimini senza AV	272.676	107.228	270.338	2,52	2.338
Alta Valmarecchia	17.357	6.777	17.249	2,55	108
Regione senza AV	3.983.346	1.652.425	3.950.724	2,39	32.622
Italia	56.995.744	21.810.676	56.594.021	2,59	401.723

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Nella tabella successiva sono invece riportati i dati definitivi rilevati col Censimento 2001. Per i motivi prima ricordati non è opportuna una comparazione diretta dei dati disponibili ma appaiono evidenti almeno due aspetti da rimarcare, oltre naturalmente alla conferma dell'incremento complessivamente registratosi nel decennio su ogni territorio in termini di residenti: il primo è la netta diminuzione delle persone residenti in convivenza, il secondo è il numero medio dei componenti per famiglia sceso da 2,39 a 2,26, con la prosecuzione di un fenomeno di frammentazione peraltro già in atto da tempo.

Alla figura I.1. si possono osservare gli andamenti della popolazione residente in regione e nelle province a partire dal censimento del 1951 e fino a quello del 2001, con dettaglio annuale di fonte anagrafica sino al 2011 e che dà prosecuzione alle tendenze già analizzate nel precedente rapporto.

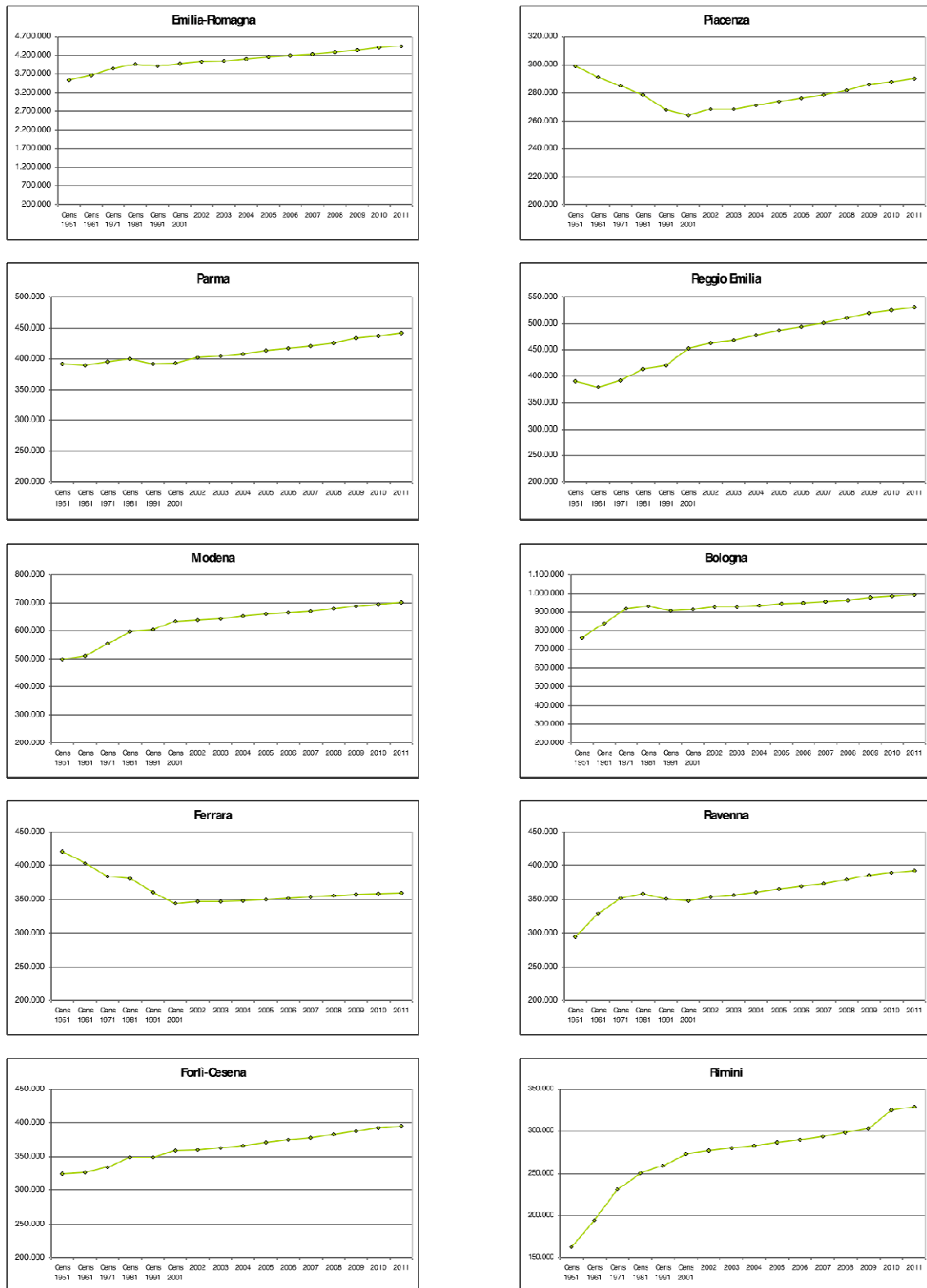
Dall'inizio degli anni '50 al oggi la popolazione emiliano-romagnola è passata da 3,5 milioni di residenti del censimento 1951 ai 4,4 risultanti in anagrafe del 1° gennaio del 2011, con una crescita venticinque per cento (24,5% al netto dell'Alta Valmarecchia). La pendenza della curva rappresentata nel 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 tre milioni e novecentomila unità, quindi, a partire dal 2001, ricomincia a crescere con decisione, allontanandosi rapidamente dalla soglia dei quattro

milioni. Lo sviluppo demografico dell'ultimo decennio appare visibilmente come quello contraddistinto dal tasso di crescita più elevato: non deve ingannare la pendenza riferita a questo periodo, che è scandito da intervalli annuali anziché decennali.

Questo andamento regionale è la risultante 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: negli ultimi dieci anni l'incremento di popolazione ha in parte, ma non del tutto, recuperato i livelli dei primi anni '50;
- la provincia di Parma evidenzia un andamento altalenante fino al 2001, quindi registra una crescita costante seppur con tassi non particolarmente rilevanti;
- Reggio Emilia, dopo una lieve contrazione demografica nel decennio '51- '61, evidenzia tassi di crescita più rilevanti rispetto alle altre province occidentali;
- a Modena non si rilevano particolari flessioni o assestamenti, la popolazione risulta sempre in crescita con tassi anche elevati;
- l'andamento della provincia di Bologna indica una crescita demografica costante ed intensa fino al 1981, quando, da quel momento, la tendenza si trasforma in contrazione nel decennio 1981-1991; segue una ripresa costante fino ad oggi;
- la provincia di Ferrara si caratterizza per una forte contrazione demografica conclusasi al termine del secolo scorso; dal 2001 si assiste ad una crescita modesta ma costante;
- Ravenna indica un andamento analogo a quello della provincia di Bologna. Dopo una crescita demografica costante fino al 1981, si assiste ad una contrazione protrattasi nei venti anni successivi, alla quale segue una ripresa fino ad oggi;
- la provincia di Forlì-Cesena è caratterizzata da incrementi demografici non vistosi ma continui per tutto il periodo, 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 accentuato con tassi che in alcuni momenti si presentano eccezionali, si accresce nel 2009 anche per l'acquisizione dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia, che, a livello locale, diviene incisiva anche in termini di superficie territoriale.

Figura I.1. Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna dal 1951 al 2001 e dal 1° gennaio 2001 al 1° gennaio 2011



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT (censimenti 1951-2001), su dati Regione Emilia-Romagna: popolazione anagrafica. Da 1 gennaio 2010 provincia di Rimini e regione Emilia-Romagna comprendono i comuni dell'Alta Valmarecchia.

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 dalle proporzioni inusuali, rapida ed intensa come mai verificato in precedenza, correlata a un insieme di fenomeni demografici e sociali dei quali 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 sulle dinamiche di invecchiamento della popolazione.

Analizzando l'andamento dei capoluoghi si osservano trasformazioni 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. In questo periodo infatti i restanti comuni perdono popolazione a favore delle città o, più in generale, i capoluoghi crescono in termini relativi più delle rispettive province. 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: i comuni della montagna, infatti, continuano a perdere residenti e a crescere sono in particolare le cinture dei capoluoghi e aree quali i distretti industriali. Nell'ultimo decennio, quello maggiormente interessato dai flussi migratori, crescono invece sia i capoluoghi che i comuni di minori dimensioni, ad esclusione di quelli dell'Appennino, dove persiste lo spopolamento.

Nella tabella I.3 viene rappresentata la popolazione residente nelle province e nei capoluoghi della regione nel periodo compreso tra il censimento 1951 ed i giorni nostri. Sia nel caso della provincia di Rimini che del totale regionale sono fornite due serie: la prima senza i comuni dell'Alta Valmarecchia, la seconda che invece li include. Quest'ultima vale complessivamente 18.108 abitanti al 2011, mentre al censimento 2001 gli abitanti dei sette comuni erano 17.357.

Tabella I.3. Serie storica della popolazione residente in Emilia-Romagna, comuni capoluogo e province

Provincia		Cens 1951	Cens 1961	Cens 1971	Cens 1981	Cens 1991	Cens 2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Piacenza	totale	299.138	291.059	284.881	278.424	267.633	263.872	267.164	268.004	268.312	270.934	273.705	275.947	278.366	281.613	285.937	288.011	289.887
	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	103.206
Parma	totale	391.299	389.199	395.497	400.192	391.330	392.976	399.990	402.330	404.722	407.754	413.182	416.832	420.056	425.690	433.096	437.308	442.070
	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	186.690
Reggio Emilia	totale	390.131	379.688	392.696	413.396	420.431	453.892	455.998	462.858	468.552	477.534	486.961	494.310	501.529	510.148	519.480	525.297	530.388
	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	170.086
Modena	totale	498.146	511.355	553.852	596.025	604.680	633.993	632.625	639.315	644.289	651.920	659.858	665.272	670.099	677.672	688.286	694.580	700.914
	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	184.663
Bologna	totale	763.907	841.474	918.844	930.284	906.856	915.225	921.972	926.798	927.820	935.107	944.279	949.596	954.682	964.065	976.170	984.341	991.998
	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	380.181
Ferrara	totale	420.557	403.218	383.639	381.118	360.763	344.323	347.558	347.084	346.826	347.582	349.777	351.463	353.304	355.809	357.979	358.966	359.994
	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	135.369
Ravenna	totale	294.719	329.559	351.876	358.654	350.454	347.847	352.236	354.162	356.903	360.750	365.367	369.425	373.446	379.467	385.729	389.508	392.458
	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	158.739
Forlì-Cesena	totale	324.138	326.476	334.460	349.092	348.647	358.542	356.629	359.391	362.218	366.504	371.272	374.670	377.993	383.046	388.019	392.330	395.486
	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	118.167
Rimini senza AV	totale	162.305	194.652	231.010	250.328	258.718	272.676	274.669	277.153	279.774	283.239	286.934	290.029	294.110	298.333	303.270	307.132	311.136
	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	143.310
Rimini con AV	totale						290.033		294.478	297.250	300.898	304.816	308.006	312.159	316.524	321.471	325.265	329.244
	capoluogo						128.656		132.118	132.538	133.388	134.695	135.667	137.523	138.472	140.158	141.501	143.310
Regione senza AV	totale	3.544.340	3.666.680	3.846.755	3.957.513	3.909.512	3.983.346	4.008.841	4.037.095	4.059.416	4.101.324	4.151.335	4.187.544	4.223.585	4.275.843	4.337.966	4.377.473	4.414.331
	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	1.580.411
Regione con AV	totale						4.000.703		4.054.420	4.076.892	4.118.983	4.169.217	4.205.521	4.241.634	4.294.034	4.356.167	4.395.606	4.432.439
	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	1.580.411

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

Si deve porre attenzione al fatto che i dati qui riportati successivamente al censimento del 2001 sono esclusivamente di origine anagrafica comunale e come tali non perfettamente omogenei a quelli censuari. Va infatti ricordato come le due fonti si differenzino tanto per il momento dell'anno al quale fanno riferimento (autunno nel caso dei censimenti, primo gennaio nel caso dell'anagrafe) quanto per la diversa natura della rilevazione che li origina (di stato e prevalentemente statistica la prima, di flusso e prevalentemente amministrativa la seconda).

I.1.2. FLUSSI NATURALI E MIGRATORI

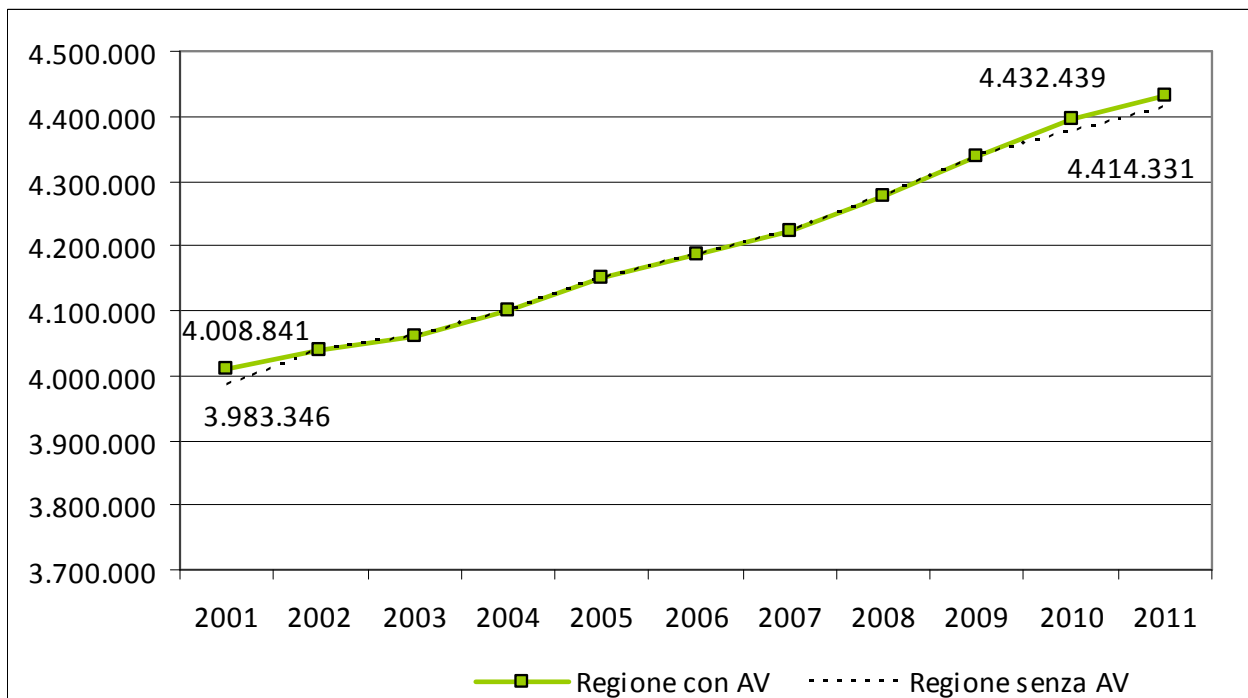
Il primo decennio del nuovo secolo registra un intenso aumento della popolazione, dell'ordine delle 450mila persone, un incremento che fa differenza rispetto all'aumento di sole 75mila unità del periodo 1991-2001 e alla diminuzione di circa 50mila fra 1981 e 1991.

In quest'ultimo decennio i dati delle anagrafi comunali evidenziano andamenti che risultano tutti in crescita, ma che localmente si differenziano per l'intensità delle variazioni. 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 16,9%, ovvero dell'1,7% annuale in media. 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 2001-2011 ammonta al 4,6%. La corrispondente variazione percentuale positiva per l'aggregato regionale è pari al 10,8%, per un 1,1% medio annuo.

L'analisi dei movimenti della popolazione rivela che, fino alla seconda metà degli anni '90, i flussi della popolazione erano dovuti prevalentemente a movimenti interni al Paese, ovvero iscritti e cancellati da o verso altri comuni, e solamente a partire dai primi anni 2000, e segnatamente dal 2003, si facciano prevalenti su tutti i territori provinciali dell'Emilia-Romagna i saldi della componente migratoria dall'estero (si veda tabella I.4). A questo proposito va sottolineato come il saldo migratorio rispetto a altri comuni italiani incorpori numerosi casi di cittadini 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 l'obbligo di aggiustamenti anche consistenti nel tempo, aggiustamenti che trovano riscontro soprattutto nelle categorie "altri iscritti" o "altri cancellati", 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" 600.000 degli oltre 660.000 residenti interessati da flussi anagrafici nel decennio risultano "spiegati" dalle dinamiche naturali e migratorie, essendo i restanti attribuiti ad "altre" modalità di iscrizione e cancellazione.

Figura I.2. Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna (dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno)



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

Nota: l'aumento di popolazione al 2009 con l'aggregazione dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia in regione è stato pari a 18.201 unità, diminuite a 18.108 nel 2011

Tornando alla tabella I.4 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 elevati, subisce un importante ridimensionamento che culmina nel 2006, anno nel quale si evidenziano gli effetti del primo "decreto flussi", per poi ricominciare a crescere negli anni successivi. Solamente nel 2009, si osserva una riduzione dell'entità assoluta dell'immigrazione straniera, la cui origine non è direttamente deducibile dai dati. Nonostante tale rallentamento, la componente migratoria dall'estero permane solidamente positiva e con valori tuttora molto elevati, superiori alle 40.000 unità.

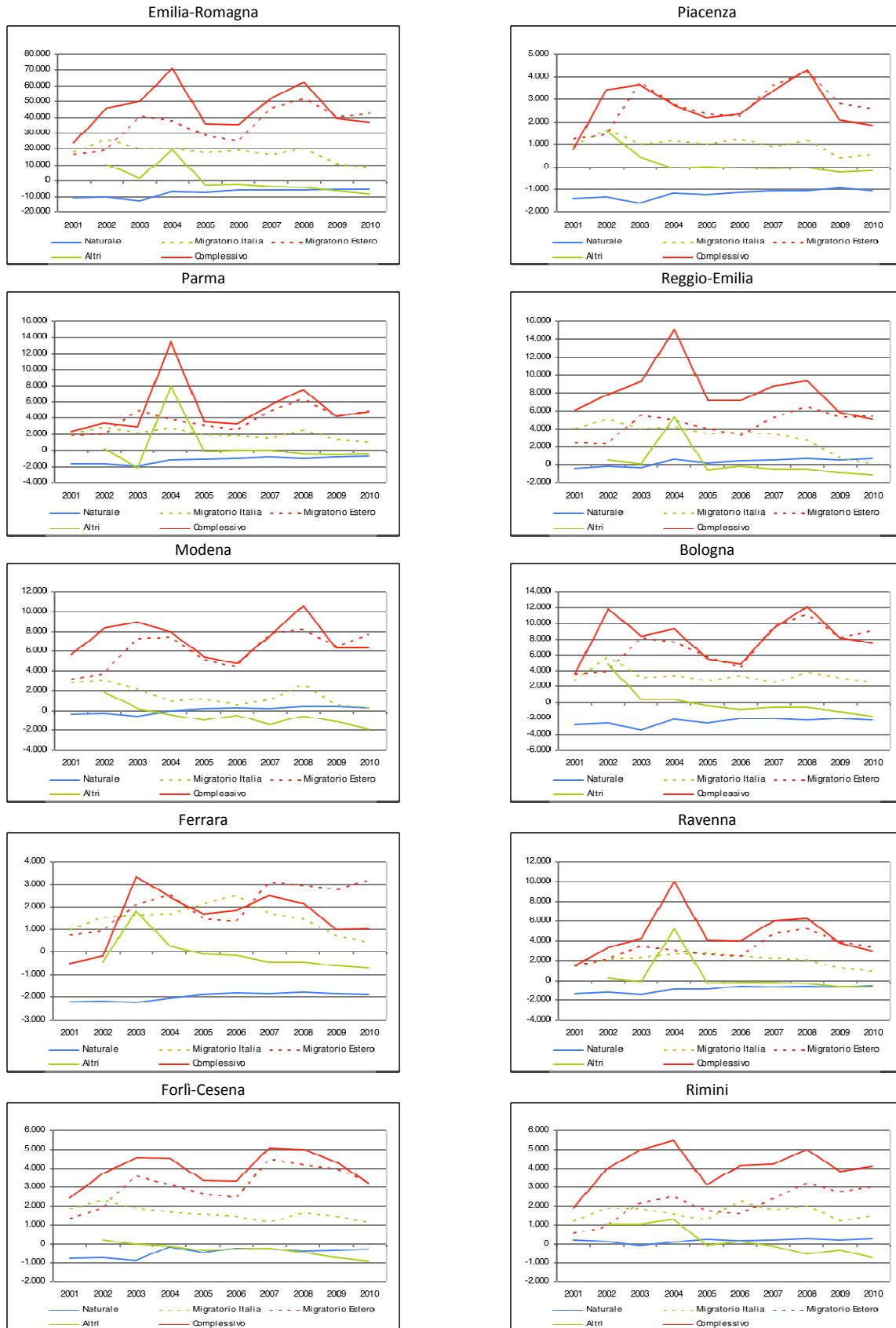
Tabella I.4. Serie storica dei componenti dei saldi demografici in Emilia-Romagna, province e regione

Provincia	Saldo	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	'01-'10
Piacenza	Naturale	-1.375	-1.299	-1.584	-1.159	-1.206	-1.104	-1.067	-1.042	-928	-1.063	-11.827
	<i>Migratorio Italia</i>	918	1.668	1.025	1.171	1.016	1.240	905	1.188	427	551	10.109
	Migratorio Estero	1.239	1.439	3.769	2.770	2.344	2.252	3.614	4.213	2.811	2.565	27.016
	Altri		1.611	462	-39	18	-25	-60	-53	-229	-181	1.504
	Complessivo	782	3.419	3.672	2.743	2.172	2.363	3.392	4.306	2.081	1.872	26.802
Parma	Naturale	-1.675	-1.644	-1.911	-1.162	-1.115	-1.044	-841	-977	-850	-771	-11.990
	<i>Migratorio Italia</i>	2.071	2.874	2.178	2.785	1.858	1.748	1.525	2.516	1.336	1.076	19.967
	Migratorio Estero	1.921	2.009	4.930	3.873	3.061	2.576	4.920	6.379	4.253	4.881	38.803
	Altri		190	-2.241	7.964	-199	-6	21	-466	-544	-415	4.304
	Complessivo	2.317	3.429	2.956	13.460	3.605	3.274	5.625	7.452	4.195	4.771	51.084
Reggio Emilia	Naturale	-399	-157	-276	603	217	470	517	672	550	714	2.911
	<i>Migratorio Italia</i>	4.054	5.102	3.980	4.221	3.508	3.562	3.454	2.693	812	111	31.497
	Migratorio Estero	2.436	2.369	5.497	4.976	4.020	3.300	5.257	6.492	5.347	5.426	45.120
	Altri		525	74	5.291	-536	-180	-468	-523	-900	-1.175	2.108
	Complessivo	6.091	7.839	9.275	15.091	7.209	7.152	8.760	9.334	5.809	5.076	81.636
Modena	Naturale	-324	-285	-587	-36	171	237	161	431	387	292	447
	<i>Migratorio Italia</i>	2.825	3.012	2.099	935	1.148	557	1.058	2.591	593	246	15.064
	Migratorio Estero	3.175	3.734	7.268	7.430	5.118	4.394	7.808	8.173	6.492	7.703	61.295
	Altri		1.869	173	-400	-995	-457	-1.453	-581	-1.179	-1.907	-4.930
	Complessivo	5.676	8.330	8.953	7.929	5.442	4.731	7.574	10.614	6.293	6.334	71.876
Bologna	Naturale	-2.797	-2.612	-3.445	-2.132	-2.620	-2.080	-2.102	-2.306	-2.114	-2.307	-24.515
	<i>Migratorio Italia</i>	2.818	5.733	3.192	3.467	2.786	3.403	2.509	3.841	3.161	2.458	33.368
	Migratorio Estero	3.635	3.870	8.202	7.623	5.780	4.390	9.591	11.147	8.237	9.109	71.584
	Altri		4.837	397	356	-418	-856	-606	-581	-1.117	-1.678	334
	Complessivo	3.656	11.828	8.346	9.314	5.528	4.857	9.392	12.101	8.167	7.582	80.771
Ferrara	Naturale	-2.218	-2.181	-2.233	-2.040	-1.880	-1.832	-1.843	-1.784	-1.860	-1.884	-19.755
	<i>Migratorio Italia</i>	966	1.536	1.632	1.685	2.149	2.491	1.702	1.456	723	427	14.767
	Migratorio Estero	750	910	2.118	2.514	1.491	1.352	3.089	2.959	2.757	3.187	21.127
	Altri		-442	1.818	255	-82	-160	-442	-460	-628	-708	-849
	Complessivo	-502	-177	3.335	2.414	1.678	1.851	2.506	2.171	992	1.022	15.290
Ravenna	Naturale	-1.364	-1.227	-1.449	-903	-942	-655	-713	-641	-726	-594	-9.214
	<i>Migratorio Italia</i>	1.373	2.147	2.282	2.669	2.696	2.442	2.219	2.063	1.241	963	20.095
	Migratorio Estero	1.471	2.125	3.481	3.015	2.557	2.399	4.715	5.163	3.917	3.319	32.162
	Altri		299	-112	5.193	-253	-164	-202	-324	-652	-739	3.046
	Complessivo	1.480	3.344	4.202	9.974	4.058	4.022	6.019	6.261	3.780	2.949	46.089
Forlì-Cesena	Naturale	-757	-712	-868	-167	-467	-230	-285	-392	-370	-285	-4.533
	<i>Migratorio Italia</i>	1.864	2.317	1.904	1.673	1.545	1.447	1.129	1.633	1.457	1.118	16.087
	Migratorio Estero	1.316	1.894	3.552	3.124	2.652	2.393	4.449	4.186	3.935	3.227	30.728
	Altri		221	-28	-117	-370	-295	-243	-451	-712	-900	-2.895
	Complessivo	2.423	3.720	4.560	4.513	3.360	3.315	5.050	4.976	4.310	3.160	39.387
Rimini	Naturale	190	128	-87	99	233	165	221	289	216	293	1.747
	<i>Migratorio Italia</i>	1.160	1.886	1.866	1.565	1.269	2.260	1.762	2.011	1.219	1.487	16.485
	Migratorio Estero	528	913	2.144	2.498	1.730	1.602	2.381	3.192	2.739	3.025	20.752
	Altri		1.035	1.037	1.290	-96	115	-144	-530	-345	-722	1.640
	Complessivo	1.878	3.962	4.960	5.452	3.136	4.142	4.220	4.962	3.829	4.083	40.624
Regione	Naturale	-10.719	-9.989	-12.440	-6.897	-7.609	-6.073	-5.952	-5.750	-5.695	-5.605	-76.729
	<i>Migratorio Italia</i>	18.049	26.275	20.158	20.171	17.975	19.150	16.263	19.992	10.969	8.437	177.439
	Migratorio Estero	16.471	19.263	40.961	37.823	28.753	24.658	45.824	51.904	40.488	42.442	348.587
	Altri		10.145	1.580	19.793	-2.931	-2.028	-3.597	-3.969	-6.306	-8.425	4.262
	Complessivo	23.801	45.694	50.259	70.890	36.188	35.707	52.538	62.177	39.456	36.849	453.559

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. I dati dal 2009 – 2010 della provincia di Rimini e regionali sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Figura I.3. Andamento dei flussi anagrafici in Emilia-Romagna, province e regione



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

Nota: i dati al 2009 – 2010 della provincia di Rimini e regionali sono comprensivi dei sette Comuni dell'Alta Valmarecchia

I.2. La popolazione cambia

La tabella I.5, relativa agli anni 2008, 2009 e 2010, 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.

Tabella I.5. Bilancio demografico dell'Emilia-Romagna. Anni 2008, 2009 e 2010

Movimenti anagrafici	2008 senza Alta Valmarecchia	2009 senza Alta Valmarecchia	2010 compreso Alta Valmarecchia
Popolazione al 1° gennaio	4.275.843	4.337.966	4.395.606
Nati	41.915	42.117	41.817
Morti	47.665	47.812	47.422
Saldo naturale	-5.750	-5.695	-5.605
Iscritti da altri comuni	135.616	121.249	120.418
Iscritti dall'estero	57.852	46.614	48.909
Altri iscritti	5.013	4.432	5.314
Cancellati per altri comuni	115.624	110.280	111.981
Cancellati per l'estero	5.948	6.126	6.467
Altri cancellati	8.982	10.738	13.739
Saldo Migratorio estero	51.904	40.488	42.442
Saldo Migratorio	67.927	45.151	42.454
Saldo complessivo	62.177	39.456	36.849
Popolazione al 31 Dicembre	4.337.979	4.377.435	4.432.418

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

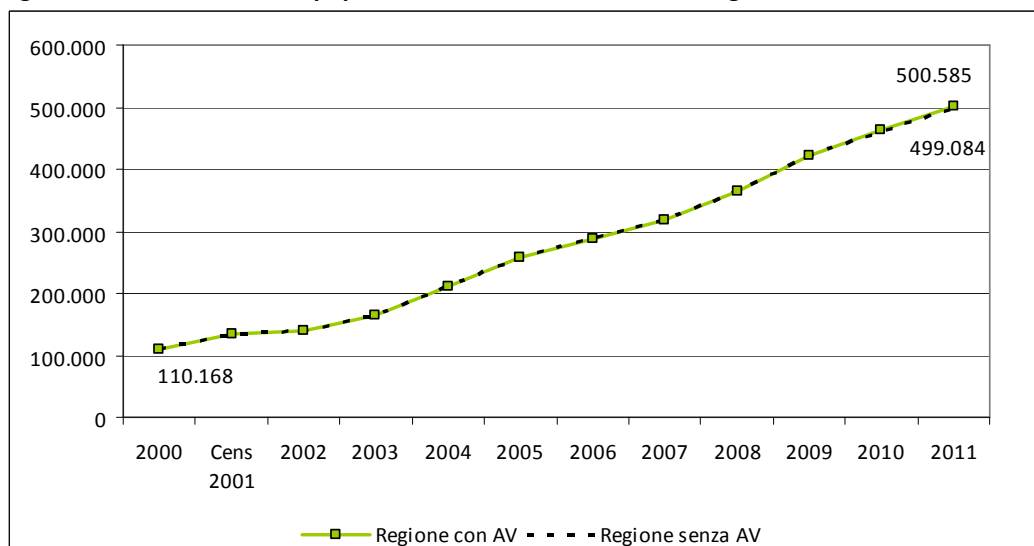
Nota: al 1° gennaio ed al 31 dicembre 2009 la popolazione inclusiva dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia ammonta rispettivamente a 4.356.167 ed a 4.395.569 residenti

Le frequenze indicate in tabella attestano, per esempio, che nel corso del 2008 sono state quasi 420.000 le persone interessate da un movimento anagrafico: un aggregato pari al 9,6% della popolazione che è leggermente diminuito nel 2009 e nel 2010, ma che ha comunque riguardato circa 389.000 e 396.000 residenti, un insieme che vale poco meno del 9% della popolazione al 31 dicembre. In un solo triennio sono stati quindi oltre 1.200.000 gli abitanti coinvolti da flussi anagrafici, con un evidente significativo contributo al ricambio della popolazione residente: un insieme che, rapportato alla popolazione anagrafica al gennaio 2010, vale il 27,4% del totale.

I.2.1. LA PRESENZA STRANIERA

L'incidenza dei cittadini stranieri residenti in Emilia-Romagna nel corso degli ultimi anni ha raggiunto valori estremamente significativi superando, nel corso del 2009, la soglia del 10%. Se al gennaio di quell'anno risultavano residenti in regione circa 420.000 stranieri (9,7% della popolazione dell'Emilia-Romagna) un anno dopo se ne contano più di 460.000 (10,5%) fino a superare il valore delle cinquecentomila unità residenti al gennaio 2011 (11,3% del totale regionale).

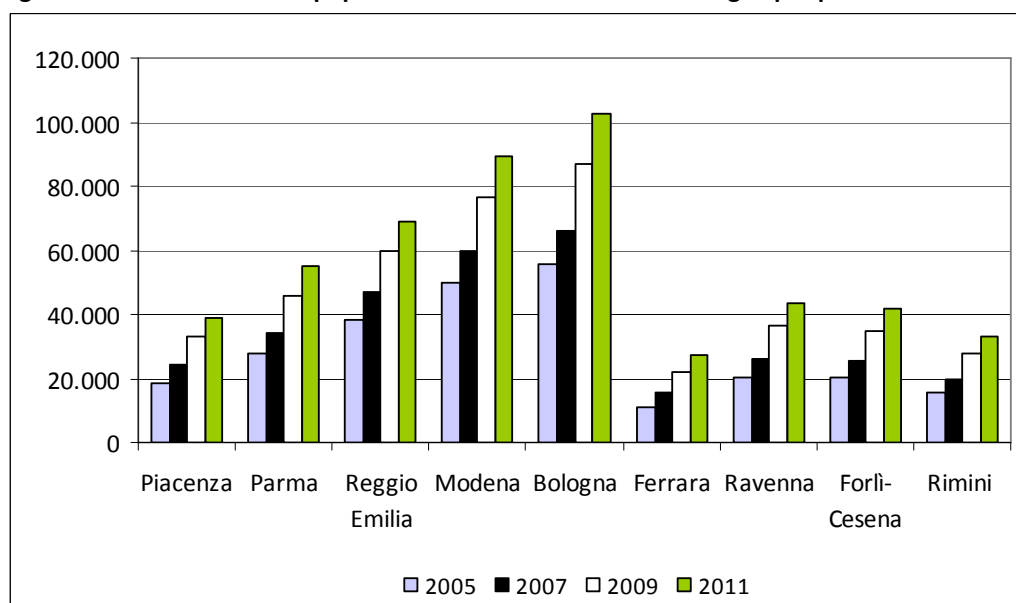
Figura I.4. Andamento della popolazione straniera in Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: ISTAT censimento 2001, 2000-2004 Unioncamere Emilia-Romagna, 2005-2011 Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

Nota: l'aumento di popolazione straniera al 2009 con l'aggregazione dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia in regione è stato pari a 1.386 unità, aumentate a 1.501 nel 2011

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



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

Nota: i dati al 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Le tappe di questo incremento sono state letteralmente bruciate: a partire dalle 110.000 unità circa del 2000, le 200.000 sono state superate nel corso del 2003 e le 300.000 nel 2006, interessando progressivamente tutti i territori come ben attestano i valori assoluti riportati nel seguito. Al 2000 solo le province di Bologna, Modena, Reggio Emilia e Parma 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 cinquantamila unità.

Tabella I.6. Serie storica della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna

Provincia	Cens 2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Piacenza	8.828	9.096	11.007	15.382	18.736	21.588	24.408	28.419	33.134	36.153	38.717
Parma	14.178	14.614	16.822	22.035	27.724	30.798	33.950	39.147	45.994	50.147	55.069
Reggio Emilia	20.062	20.566	23.877	30.324	38.075	42.804	46.757	52.420	59.429	64.511	69.064
Modena	27.560	28.331	33.146	41.639	49.921	55.088	59.943	67.316	76.282	82.596	89.346
Bologna	32.203	33.021	38.720	47.431	55.824	61.581	65.831	75.271	86.703	94.777	102.809
Ferrara	4.959	5.137	6.163	8.453	11.294	13.444	15.548	18.858	21.985	24.537	27.295
Ravenna	9.056	9.448	12.011	15.978	20.141	23.272	26.103	31.239	36.803	40.677	43.610
Forlì-Cesena	9.698	10.064	12.046	16.219	20.067	22.912	25.757	30.505	35.001	38.893	41.562
Rimini senza AV	8.909	9.084	10.046	12.936	15.451	17.526	19.779	22.545	26.178	29.091	31.612
Rimini con AV					16.397	18.579	20.909	23.829	27.564	30.549	33.113
Regione senza AV	135.453	139.361	163.838	210.397	257.233	289.013	318.076	365.720	421.509	461.382	499.084
Regione con AV					258.179	290.066	319.206	367.004	422.895	462.840	500.585

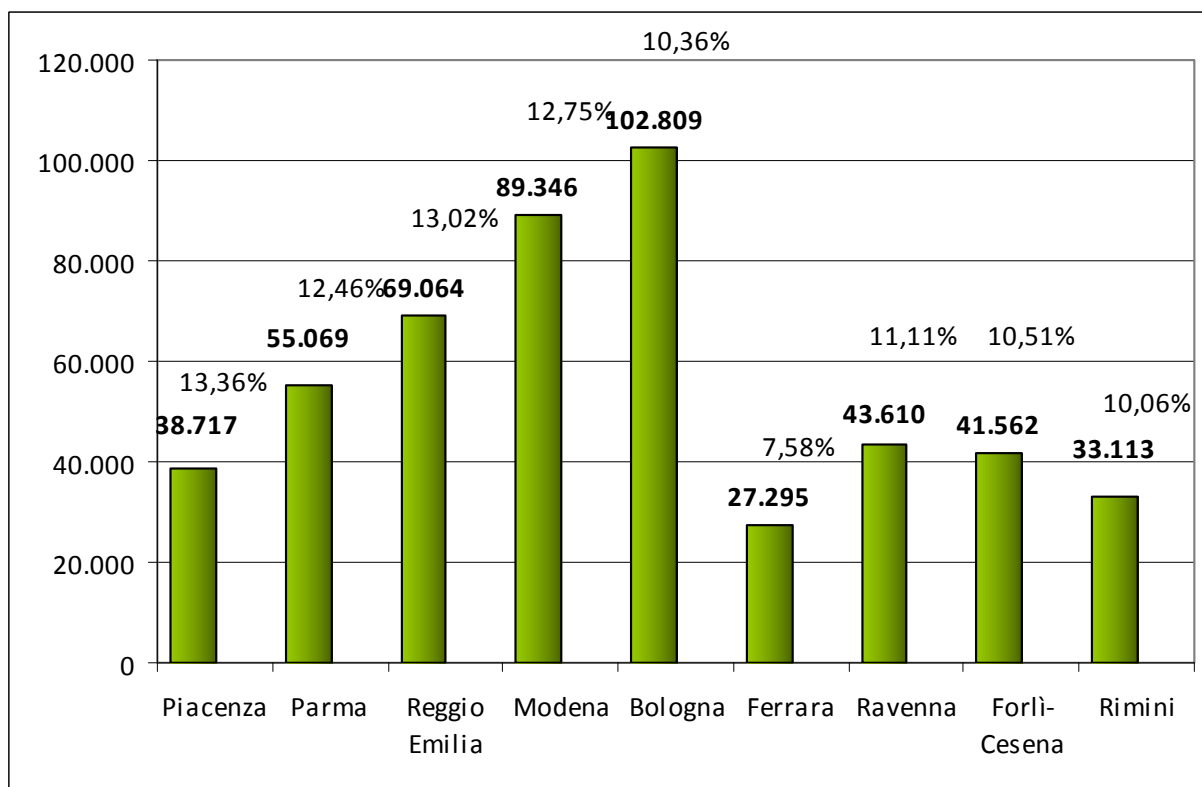
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: ISTAT Censimento 2001, 2002-2004 Unioncamere Emilia-Romagna, 2005-2011 Regione Emilia-Romagna statistica self service - popolazione straniera

Tabella I.7. Popolazione straniera residente al 1° gennaio 2011 e incidenza sul totale della popolazione residente

Provincia	Popolazione	Popolazione straniera	Incidenza %
Piacenza	289.887	38.717	13,36
Parma	442.070	55.069	12,46
Reggio Emilia	530.388	69.064	13,02
Modena	700.914	89.346	12,75
Bologna	991.998	102.809	10,36
Ferrara	359.994	27.295	7,58
Ravenna	392.458	43.610	11,11
Forlì-Cesena	395.486	41.562	10,51
Rimini senza Alta Valmarecchia	311.136	31.612	10,16
Rimini con Alta Valmarecchia	329.244	33.113	10,06
Regione senza Alta Valmarecchia	4.414.331	459.533	10,41
Regione con Alta Valmarecchia	4.432.439	500.585	11,29

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

La ripartizione territoriale evidenzia come la provincia col maggior numero di stranieri residenti sia Bologna, con oltre centomila presenze, ma, in termini percentuali, i valori più elevati, dell'ordine del 12-13%, si registrano nella parte occidentale della regione. Sono poi numerosi i piccoli comuni ove la presenza di questi nuovi abitanti, e in prospettiva cittadini, raggiunge incidenze assai più elevate. Al gennaio 2011 sono trentadue i comuni ove la presenza degli stranieri supera il 15%, contro i quattordici dell'anno precedente e gli undici del 2009.

Figura I.6. Popolazione straniera residente al 1° gennaio 2011 e incidenza sul totale della popolazione nelle province dell'Emilia-Romagna


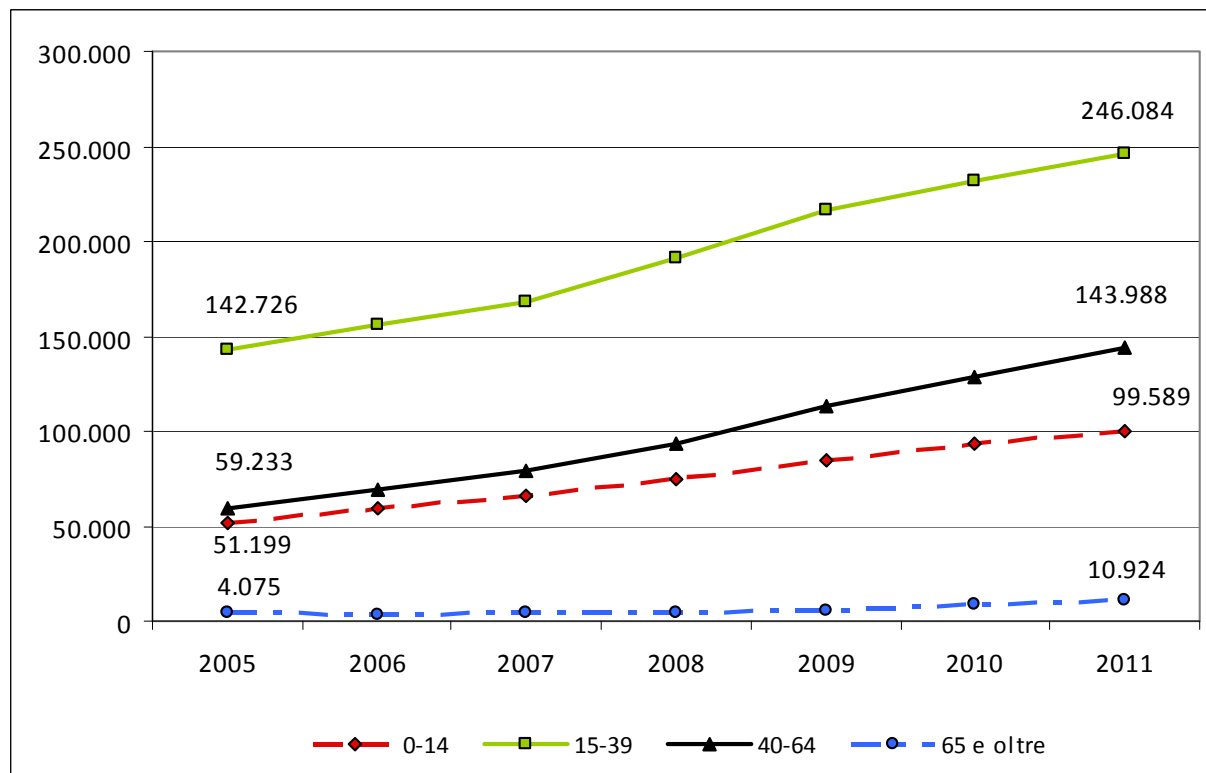
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna statistica self service: popolazione straniera

Tabella I.8. Ripartizione dei comuni emiliano-romagnoli per province e fasce di incidenza della popolazione straniera. Anno 2011

Provincia	≤ 3%	>3% - 5%	>5% - 10%	>10% - 15%	> 15%	Totale
Piacenza	2	7	20	13	6	48
Parma	3	5	17	17	5	47
Reggio Emilia		2	17	19	7	45
Modena			16	24	7	47
Bologna			36	21	3	60
Ferrara	1	8	13	4		26
Ravenna			6	10	2	18
Forlì-Cesena		2	13	13	2	30
Rimini	1	2	17	7		27
Regione	7	26	155	128	32	348

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

La figura I.7, che mostra la presenza della popolazione straniera in regione per fasce di età, rende chiaro il consistente contributo fornito dagli immigrati al ringiovanimento della popolazione complessiva. Si osservi infatti l'entità delle fasce estreme, ed in particolare la differenza positiva fra i giovani in età scolare e gli anziani con oltre 65 anni, ma anche lo scarto tra le due componenti in età lavorativa, dove la classe 15-39 anni risulta ampiamente superiore a quella 40-64 anni.

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

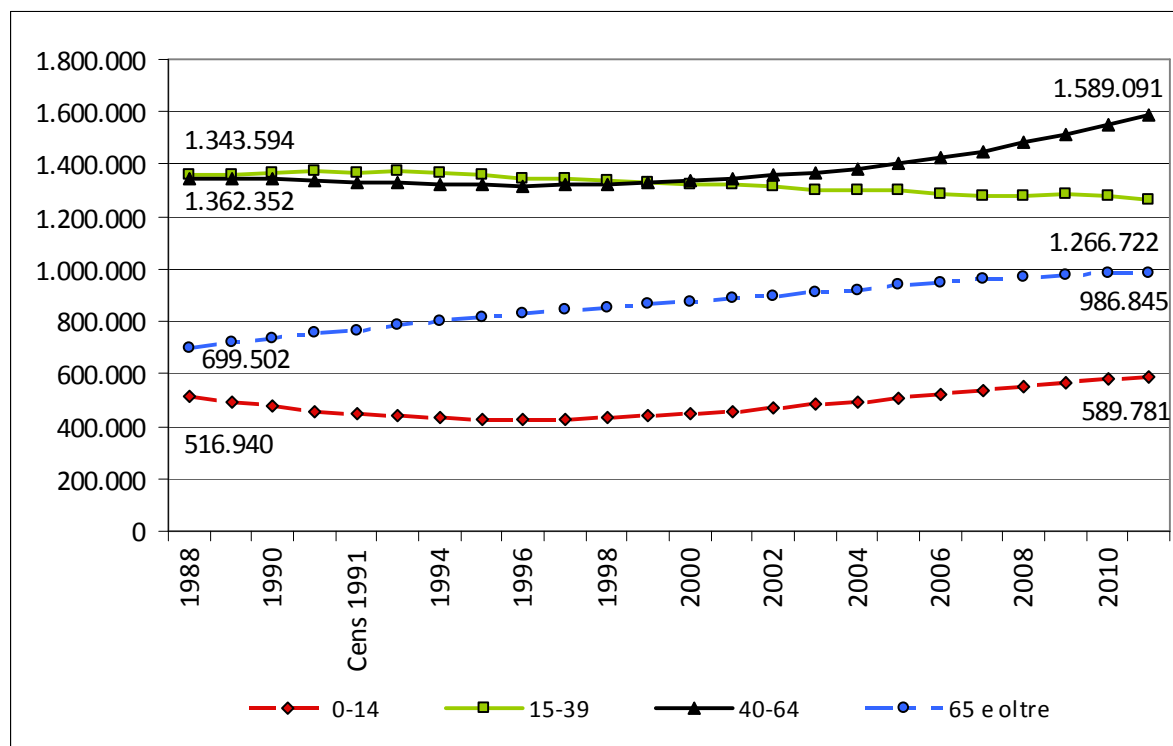
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco Regione Emilia-Romagna statistica self service: popolazione straniera

Nota: i dati al 2010 - 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

I.2.2. LA STRUTTURA PER ETÀ

La lenta ripresa dei giovani residenti sino a quattordici 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 certo risolvere strutturalmente i problemi generati da un complessivo invecchiamento della popolazione, ma contribuisce comunque ad attenuarne l'andamento e le conseguenze che genera.

L'invecchiamento non è infatti sufficientemente contrastato neppure dall'immigrazione registrata negli ultimi anni, visto l'allargamento progressivo della forbice esistente fra le due classi di persone in età lavorativa, a vantaggio degli ultra quarantenni e con un divario che 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 - 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Tabella I.9. Popolazione residente per classi di età, incidenza sulla popolazione totale in Emilia-Romagna

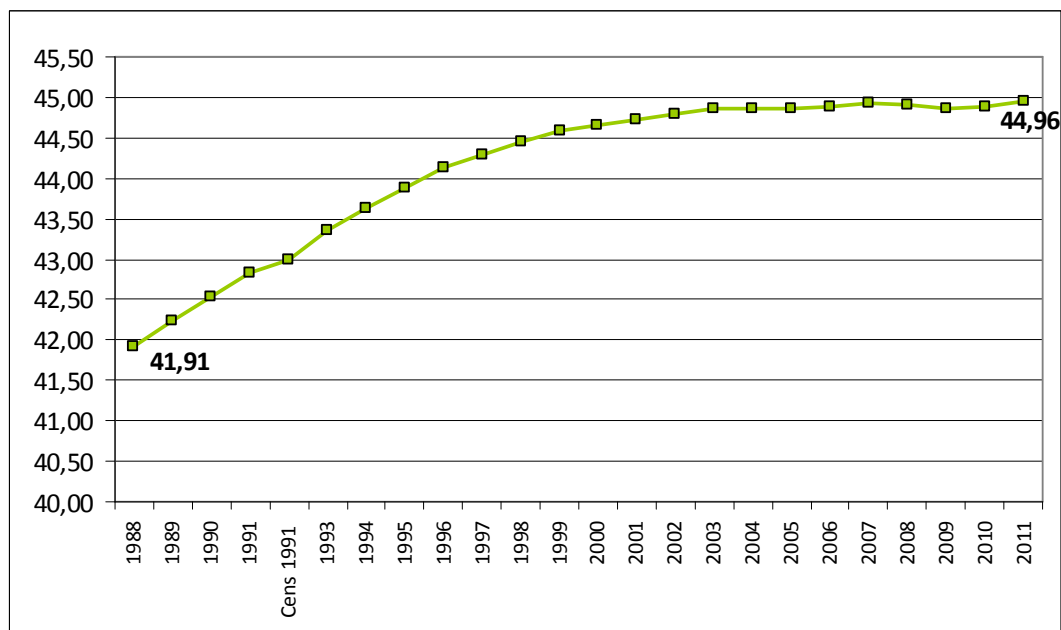
Anni	0-14 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	15-39 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	40-64 anni	Incidenza sulla popolazione (%)	65 e oltre	Incidenza sulla popolazione (%)	Totale
01/01/2011	589.781	13,31	1.266.722	28,58	1.589.091	35,85	986.845	22,26	4.432.439
01/01/2001	457.973	11,42	1.320.841	32,95	1.342.011	33,48	888.016	22,15	4.008.841
Cens. 1991	444.887	11,46	1.367.930	34,99	1.328.180	33,97	765.515	19,58	3.909.512

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

Nota: i dati al 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Se l'età media della popolazione, aumenta di circa tre anni fra il 1988 ed il 2003, si è da allora sostanzialmente assestata appena al di sotto dei 45 anni, lo si deve a un triplice effetto dell'immigrazione: da un lato quello dell'arrivo nel nostro paese di persone in età lavorativa, e in particolare di numerose donne in età fertile, quindi delle prassi di ricongiungimento legate ad una effettiva stabilizzazione occupazionale sul territorio, ed infine 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 in Emilia-Romagna

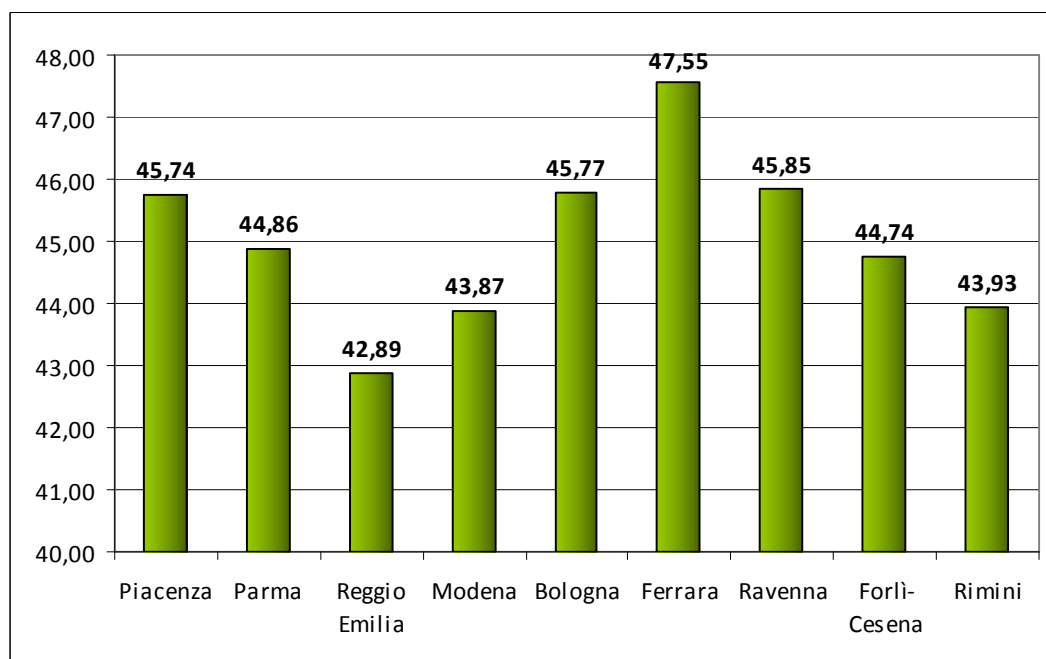


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

Nota: i dati al 2010 - 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Le province con età media superiore a quella regionale sono Bologna, Piacenza e Ravenna ma soprattutto Ferrara, con 47,5 anni, che registra contemporaneamente la minor presenza di popolazione straniera in regione. Parma e Forlì-Cesena si collocano attorno al valore medio mentre Modena, Rimini e Reggio Emilia sono le province più "giovani", quest'ultima con quasi dieci punti percentuali in meno rispetto a Ferrara.

Figura I.10. L'età media nelle province dell'Emilia-Romagna al 1° gennaio 2011



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

Nota: i dati al 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

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

Tabella I.10. Età media ed alcuni indici di stato della popolazione in regione Emilia-Romagna

Anni	età media	indice di vecchiaia	indice di dipendenza	indice di dip. giovanile	indice di dip. senile	indice di struttura
1/1/2011	44,96	167,32	55,21	20,65	34,56	125,45
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

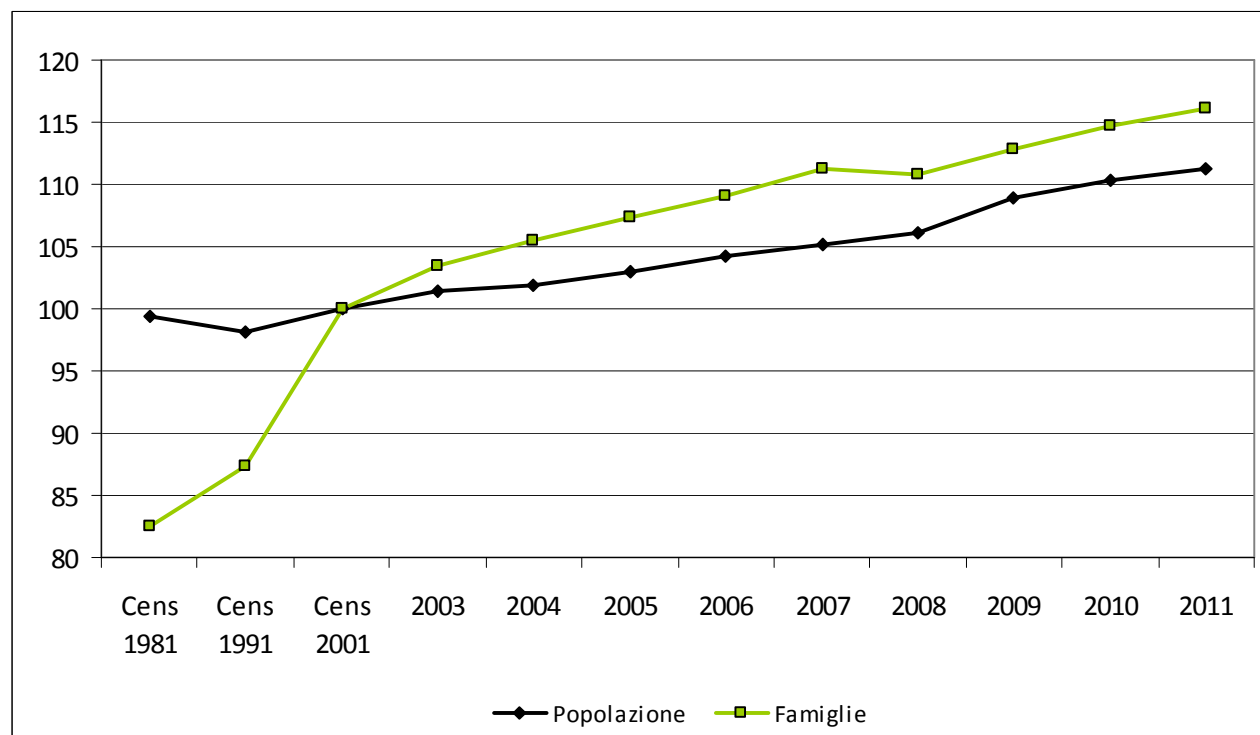
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna Statistica self service

Nota: i dati al 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

I.2.3. 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 ed 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 la progressiva frammentazione delle famiglie, evidenziata dalla riduzione della quantità media dei componenti per famiglia che è scesa in regione ad appena 2,24 componenti, un valore leggermente inferiore al rapporto tra popolazione e famiglie, che si attesta a 2,35, per effetto di una frazione di persone residenti in convivenze (religiose, militari ecc.).

In Emilia-Romagna, le famiglie rilevate ai censimenti passano da 1,4 milioni nel 1981, a 1,45 milioni nel 1991, quindi a 1,65 milioni nel 2001, per conoscere infine l'ulteriore crescita di oltre 310.000 unità al 1° gennaio 2011, quando risultano presenti 1,97 milioni di famiglie. La differenza di dinamica fra famiglie e popolazione segnalata in apertura del paragrafo è ben visibile nel diagramma (anno 2001=100). La frammentazione determina una pressione della domanda residenziale sia relativamente più intensa, sia assai diversa per articolazione dei bisogni di spazi abitativi da parte delle singole famiglie, spesso oggi formate da una sola persona: queste ultime sono infatti passate negli ultimi dieci anni dal 27,7% ad oltre il 35,7% del totale.

Figura I.11. Andamento della popolazione e delle famiglie in Emilia-Romagna (censimento 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

Nota: i dati al 2010 - 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

I capoluoghi si contraddistinguono per un basso numero di componenti medi per famiglia, anche nettamente inferiore a due come nel caso del comune di Bologna dove si contano 1,86 persone per ogni famiglia, concentrando quindi una quota delle famiglie più alta rispetto alla popolazione residente.

La quota delle famiglie presenti nei capoluoghi, rispetto a quelle in regione, rimane sostanzialmente stazionaria, poco al di sopra del 38%, con un incremento del numero delle famiglie residenti dal 2001 ad oggi del 18,3% contro il 18,8% regionale, mentre le rispettive variazioni delle quantità dei componenti dei nuclei familiari si attestano al 9,29% e all'11,09%. I comuni di Reggio Emilia, Ravenna e Parma registrano aumenti delle famiglie superiori alle rispettive medie provinciali. La soglia del venti per cento è superata anche dal complesso delle province di Parma, Ravenna, Reggio Emilia e Rimini.

Tabella I.11. Famiglie, residenti in famiglia e popolazione residente totale: numero residenti medi per famiglia, componenti medi delle famiglie, percentuale delle famiglie monocomponente, nelle province e nei capoluoghi. Censimento 2001 e 1° gennaio 2011

Provincia	Censimento 2001			anagrafe 1/1/2011			Province				Capoluoghi			
	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione residente totale	Famiglie totali	Residenti in famiglia	Popolazione residente totale	Popolazione per fam.		Componenti medi fam.		% Fam. monoper-sona '01	% Fam. monoper-sona '11	Componenti medi fam. 2011	% Fam. monoper-sona '11
							<i>Totale popolazione / Famiglie totali</i>		<i>Residenti in famiglia / Famiglie totali</i>					
							2001	2011	2001	2011				
Piacenza	113.101	261.325	263.872	129.319	287.865	289.887	2,33	2,24	2,31	2,23	30,58	35,92	2,16	38,09
Parma	167.862	389.269	392.976	201.571	439.504	442.070	2,34	2,19	2,32	2,18	30,13	37,95	2,08	41,10
Reggio Emilia	180.055	450.835	453.892	223.588	528.498	530.388	2,52	2,37	2,50	2,36	25,24	33,57	2,19	41,17
Modena	254.218	630.140	633.993	297.258	697.698	700.914	2,49	2,36	2,48	2,35	25,14	32,28	2,18	38,17
Bologna	401.785	906.716	915.225	473.800	985.420	991.998	2,28	2,09	2,26	2,08	31,05	40,53	1,86	50,08
Ferrara	143.236	341.429	344.323	163.070	357.550	359.994	2,40	2,21	2,38	2,19	25,69	33,68	2,06	38,31
Ravenna	144.182	344.854	347.847	175.831	389.986	392.458	2,41	2,23	2,39	2,22	27,32	35,40	2,16	37,13
Forlì-Cesena	140.758	355.818	358.542	166.982	393.085	395.486	2,55	2,37	2,53	2,35	24,67	32,03	2,28	33,01
Rimini senza AV	107.228	270.338	272.676	131.871	309.213	311.136	2,54	2,36	2,52	2,34	25,33	-	-	-
Rimini con AV	114.005	-	290.033	139.394	327.251	329.244	2,54	2,36	-	2,35	-	32,93	2,29	34,57
Regione senza AV	1.652.425	3.950.724	3.983.346	1.963.290	4.388.819	4.414.331	2,41	2,25	2,39	2,24	27,68	-	-	-
Regione con AV	1.659.202	-	4.000.703	1.970.813	4.406.857	4.432.439	2,41	2,25	-	2,24	-	35,65	2,09	41,29%

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

Tabella I.12. Famiglie e componenti nelle province e nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna: dati al censimento 2001 e variazioni assolute al 1° gennaio 2011

Provincia	Censimento 2001						incidenza % capoluoghi		variazione assoluta 2001-2011			
	Famiglie totali	Incidenza su regione (%)	Componenti nuclei f.	Famiglie capoluogo	Incidenza su regione (%)	Componenti nuclei f. cap.	Famiglie totali	Componenti nuclei f.	Famiglie totali	Componenti nuclei f.	Famiglie capoluogo	Componenti nuclei f.
Piacenza	113.101	6,82	261.325	41.694	6,56	94.429	36,86	36,13	15.058	24.682	5.108	7.102
Parma	167.862	10,12	389.269	72.491	11,41	161.599	43,18	41,51	31.150	45.467	15.575	21.535
Reggio Emilia	180.055	10,85	450.835	59.333	9,34	140.475	32,95	31,16	40.650	72.482	16.405	26.297
Modena	254.218	15,32	630.140	74.502	11,73	173.984	29,31	27,61	39.673	61.245	8.434	7.795
Bologna	401.785	24,22	906.716	177.680	27,97	366.617	44,22	40,43	66.125	70.928	22.378	6.934
Ferrara	143.236	8,63	341.429	57.202	9,00	129.468	39,94	37,92	18.608	15.148	7.330	4.213
Ravenna	144.182	8,69	344.854	56.986	8,97	133.545	39,52	38,73	29.331	42.159	15.098	23.168
Forlì-Cesena	140.758	8,48	355.818	44.251	6,97	107.466	31,44	30,20	23.998	34.108	6.556	9.293
Rimini senza AV	107.228	6,46	270.338	51.168	8,05	127.217	47,72	47,06	22.851	52.936	10.073	13.107
Rimini con AV	114.005	6,87	-	51.168	8,05	127.217	44,88	-	23.593	-	10.073	13.107
Regione senza AV	1.652.425	99,59	3.950.724	635.307	100,00	1.434.800	38,45	36,32	287.444	419.155	106.957	119.444
Regione con AV	1.659.202	100	-	635.307	100	1.434.800	38,29	-	288.186	-	106.957	119.444

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

Tabella I.13. Famiglie e componenti nelle province e nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna: dati al 1° gennaio 2011 e incrementi percentuali su Censimento 2001

Provincia	01/01/2011						Incidenza % capoluoghi		variazione % 2010-2011			
	Famiglie totali	Incidenza su regione (%)	Componenti nuclei f.	Famiglie capoluogo	Incidenza su regione (%)	Componenti nuclei f. cap.	Famiglie totali (%)	Componenti nuclei f. (%)	Famiglie totali (%)	Componenti nuclei f. (%)	Famiglie capoluogo (%)	Componenti nuclei f. cap. (%)
Piacenza	129.319	6,56	287.865	47.275	6,29	102.031	36,56	35,44	14,34	10,16	13,39	8,05
Parma	201.571	10,23	439.504	89.017	11,84	185.312	44,16	42,16	20,08	12,90	22,80	14,67
Reggio Emilia	223.588	11,34	528.498	77.371	10,29	169.212	34,60	32,02	24,18	17,23	30,40	20,46
Modena	297.258	15,08	697.698	83.898	11,16	183.295	28,22	26,27	16,93	10,72	12,61	5,35
Bologna	473.800	24,04	985.420	202.684	26,96	376.669	42,78	38,22	17,92	8,68	14,07	2,74
Ferrara	163.070	8,27	357.550	64.940	8,64	134.027	39,82	37,48	13,85	4,72	13,53	3,52
Ravenna	175.831	8,92	389.986	73.078	9,72	158.001	41,56	40,51	21,95	13,09	28,24	18,31
Forlì-Cesena	166.982	8,47	393.085	51.373	6,83	117.358	30,77	29,86	18,63	10,47	16,09	9,20
Rimini senza AV	131.871	6,72	309.213	-	-	-	-	-	22,98	14,38	-	-
Rimini con AV	139.394	7,07	327.251	62.144	8,27	142.134	44,58	43,43	22,27	-	21,45	11,73
Regione senza AV	1.963.290	99,62	4.388.819	-	-	-	-	-	18,81	11,09	-	-
Regione con AV	1.970.813	100	4.406.857	751.780	100	1.568.039	38,15	35,58	18,78	-	18,33	9,29

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

I.3. Le tendenze demografiche

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

“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'extrapolazione 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 2007-2065. Al pari delle precedenti, anche queste previsioni demografiche sono articolate su tre distinti scenari: alto, centrale e basso. Lo scenario “alto”, che si caratterizza per quantità maggiori derivanti da flussi migratori, sopravvivenza, fecondità, non va assolutamente considerato come un limite massimo: esso, alla stregua degli scenari “basso” e “centrale”, rappresenta esclusivamente una alternativa “plausibile” per lo sviluppo demografico futuro.

I.3.1. PROIEZIONI E PREVISIONI

Un primo confronto coi dati anagrafici recenti mette in luce una certa capacità del modello di avvicinare le dimensioni rappresentanti l'aggregato complessivo, e le differenze con lo scenario “alto” ammontano a meno dell'un per cento 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 scarti di segno contrario (sottostime e sovrastime).

Si riporta di 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.

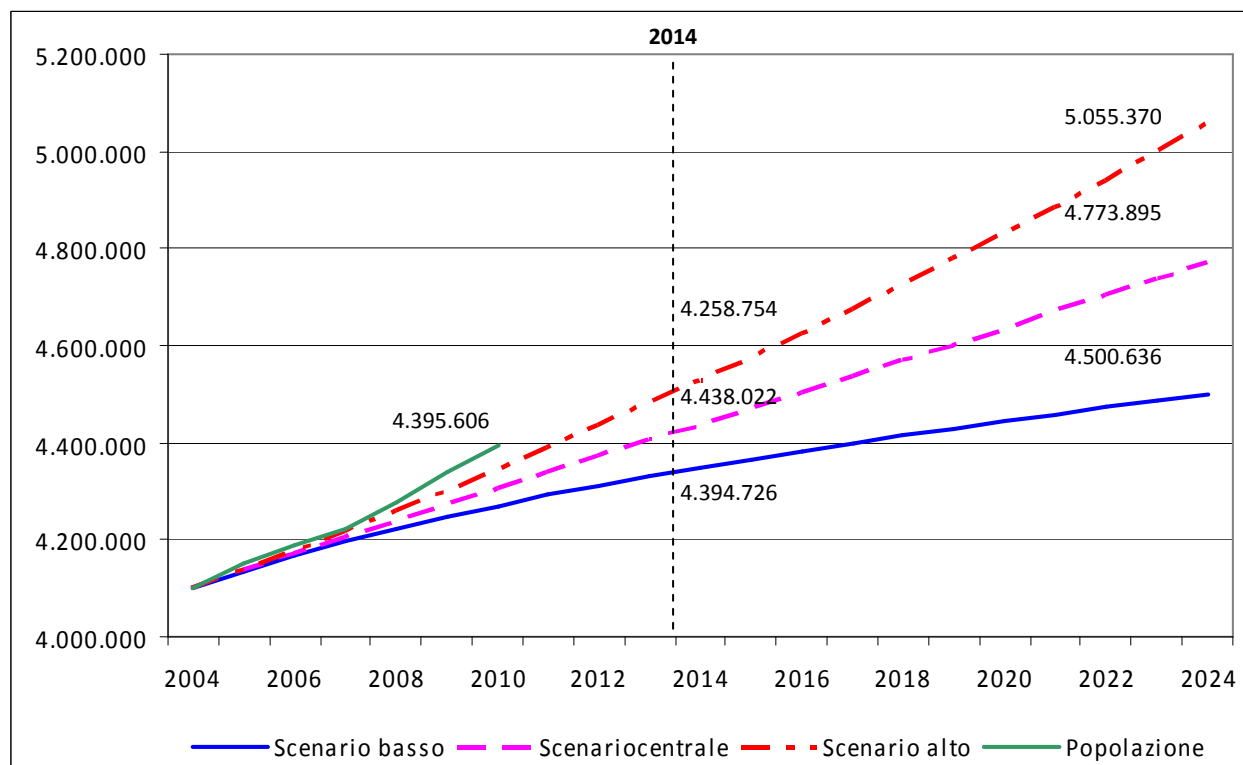
Il grafico di figura I.12. propone visivamente l'evoluzione temporale dei tre scenari disegnati da questa ricerca riportando, nella parte sinistra, il dato anagrafico sino al 2010 (4.377.473 residenti, in quanto i dati 2004 e le stime conseguenti non tenevano conto dei comuni dell'Alta Valmarecchia): questa curva evidenzia in ogni caso come le dinamiche reali si siano rivelate più consistenti rispetto all'ipotesi dello scenario “alto”. I dati anagrafici alla data del 1° gennaio 2011 indicano peraltro una popolazione residente di 4.414.331 abitanti (sempre per poter disporre di un dato comparabile con le previsioni 2004) mentre si ricorda che il dato di 4.432.439 (comuni dell'Alta Valmarecchia inclusi) si discosta sensibilmente dai dati provvisori del Censimento 2011.

Tabella I.14. Popolazione e famiglie residenti per provincia in Emilia-Romagna. Dati 2004 e proiezioni al 2014 e al 2024 nei tre scenari

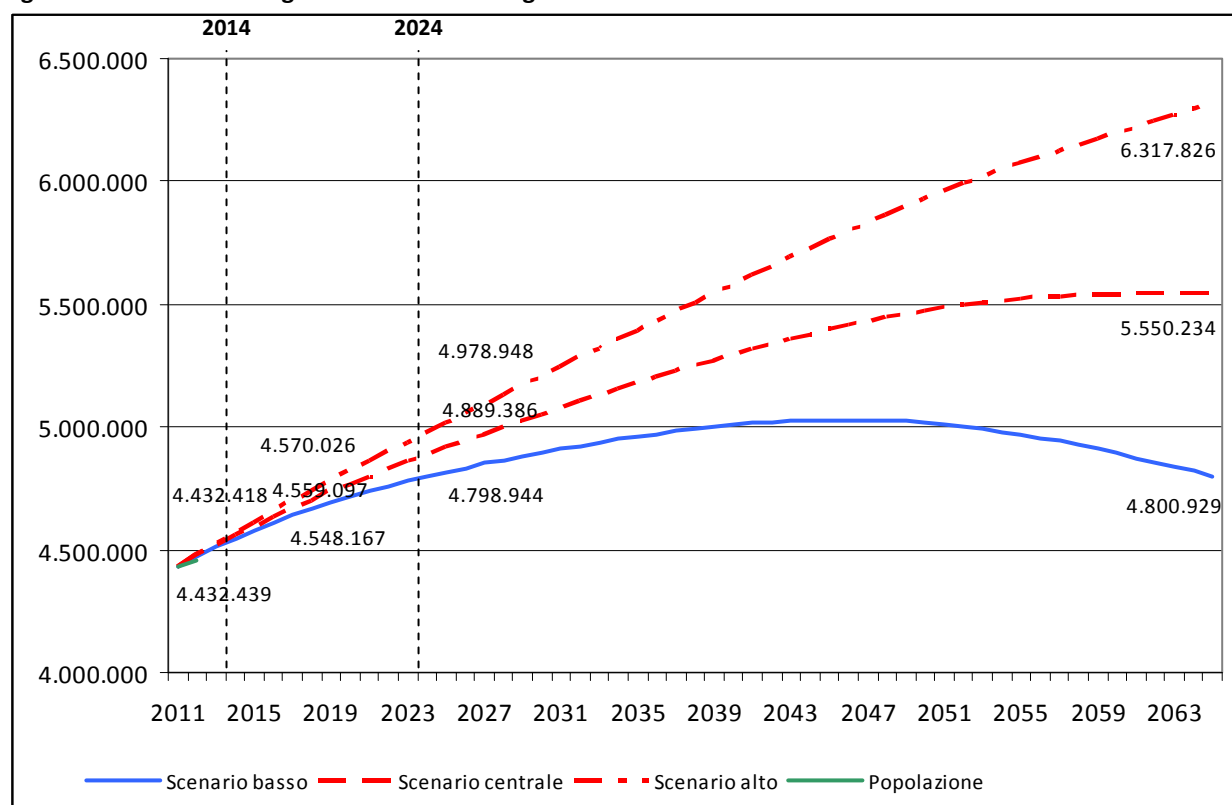
Provincia	Popolazione						
	2004	2014			2024		
		Basso	Intermedio	Alto	Basso	Intermedio	Alto
Piacenza	268.830	276.971	282.989	289.020	281.163	299.189	317.503
Parma	405.020	429.311	438.114	447.158	446.668	473.791	501.567
Reggio Emilia	475.460	530.567	543.754	557.156	571.605	612.670	654.602
Modena	648.542	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
Regione	4.074.297	4.325.261	4.413.086	4.503.330	4.476.881	4.748.688	5.028.641

Provincia	Famiglie						
	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
Regione	1.762.331	1.991.127	2.017.762	2.045.304	2.139.773	2.231.404	2.325.389

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

Figura I.12. Scenari demografici in Emilia-Romagna. Anni 2004 – 2024


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia-Romagna

Figura I.13. Scenari demografici in Emilia-Romagna. Anni 2011 – 2065

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo-ISTAT

Il grafico della figura I.13 propone l'analoga rappresentazione derivante dagli scenari previsionali demo-ISTAT elaborati su base 2007: anche in questo caso i dati della popolazione anagrafica sopravanzano lo scenario massimo. 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.

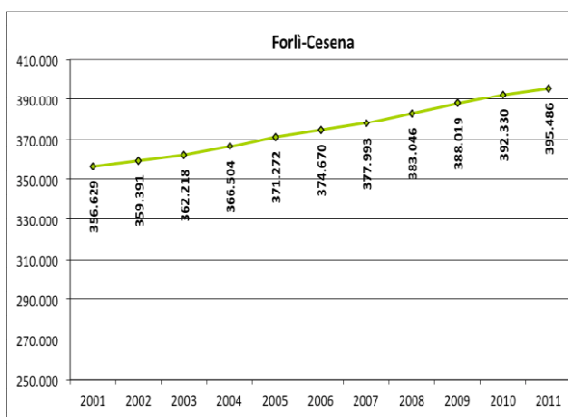
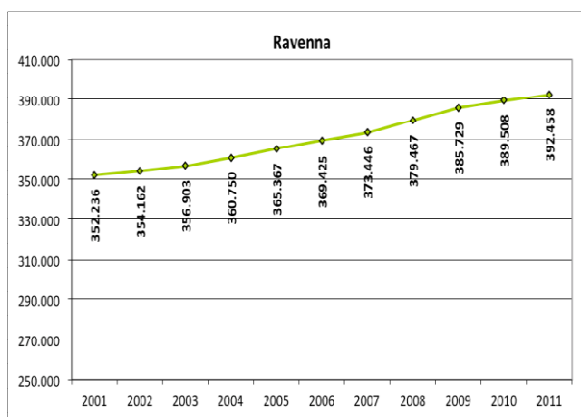
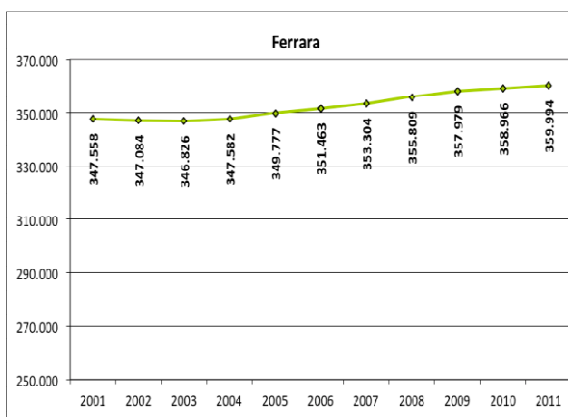
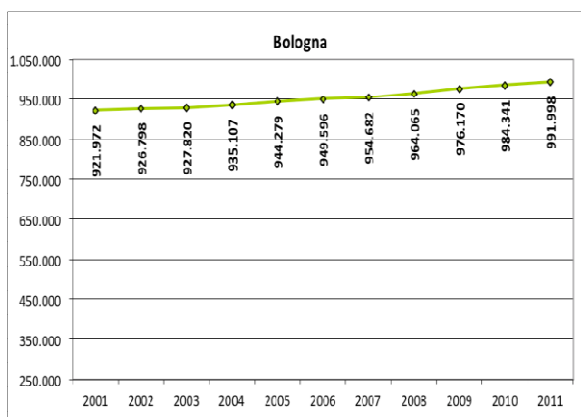
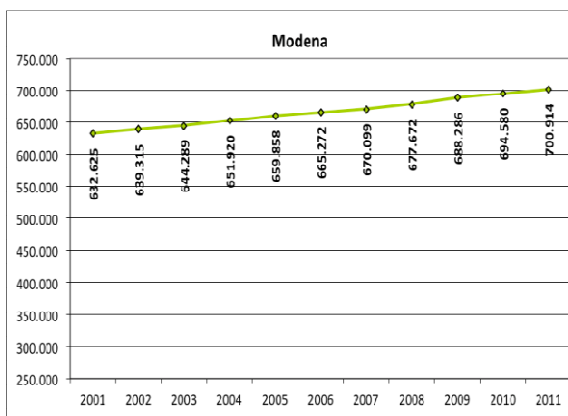
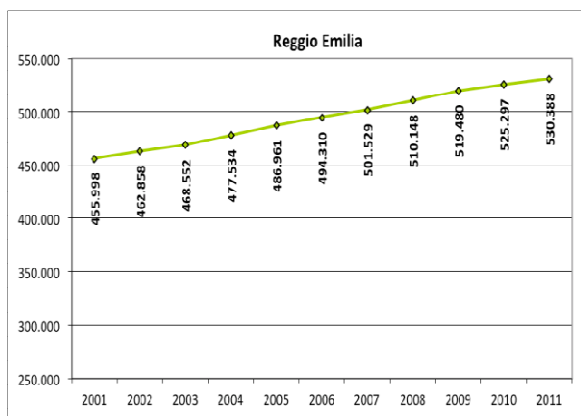
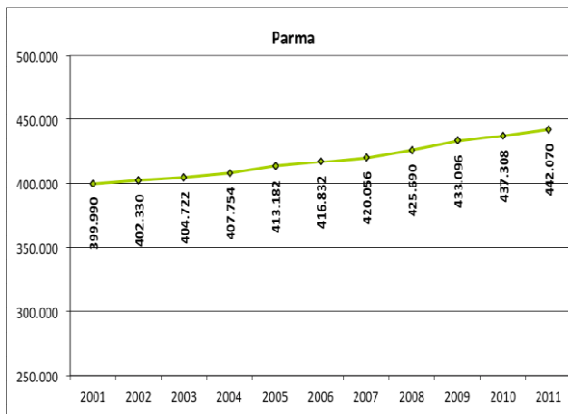
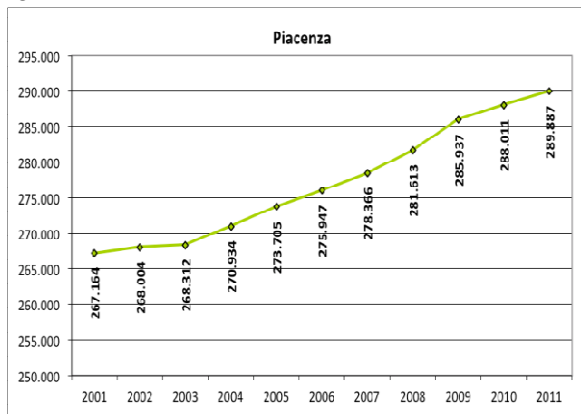
Nel tempo si assisterebbe ad un invecchiamento relativo anche della componente straniera, con una situazione al 2031 che vedrà la riduzione delle età intermedie, un leggero aumento della fascia sotto i 15 anni ed il deciso aumento di quella oltre i 65. I saldi naturali positivi permarranno a tale data solo in una provincia ed un ringiovanimento reale potrebbe derivare quindi solo da aumenti demografici maggiori.

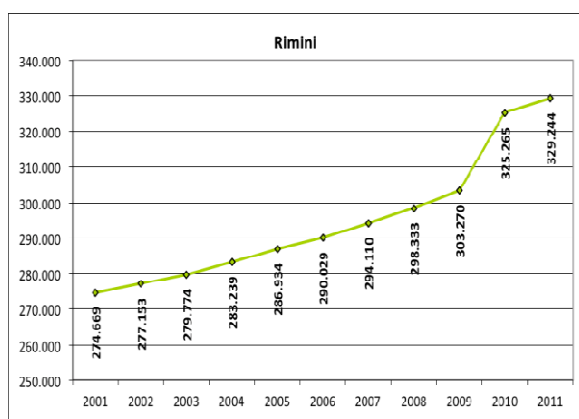
I.3.2. I CONFRONTI PROVINCIALI

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

- complesso della popolazione, i dati censuari per il periodo 1861 – 2001, i dati anagrafici della popolazione al 1° gennaio per il periodo 2001 – 2011;
- stranieri residenti nelle province dell'Emilia-Romagna dal censimento 2001 al 2011;
- struttura per età della popolazione residente nelle province dell'Emilia-Romagna alla data del 1° gennaio 2011;
- struttura per età della popolazione straniera residente nelle province dell'Emilia-Romagna alla data del 1° gennaio 2011.

Figura I.14. Popolazione residente nelle province dell'Emilia-Romagna dal 2001 al 2011. Dati al 1° gennaio di ogni anno



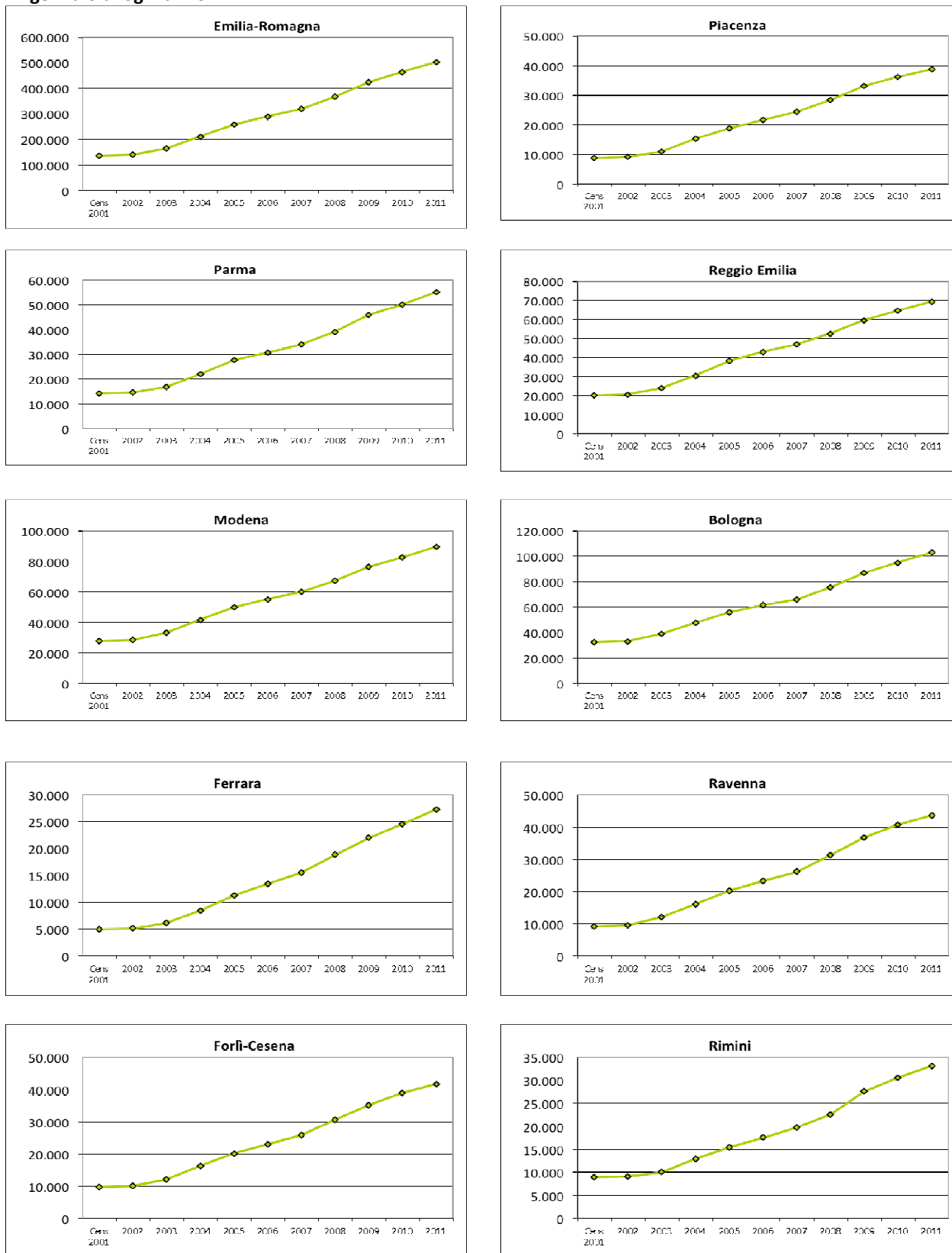


Nota: La Provincia di Rimini è stata istituita con Decreto Legislativo 6 marzo 1992, n. 252 da una parte del territorio dell'allora Provincia di Forlì.

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 7 Comuni dell'Alta Valmarecchia aggregati con Legge 3 agosto 2009, n. 117

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

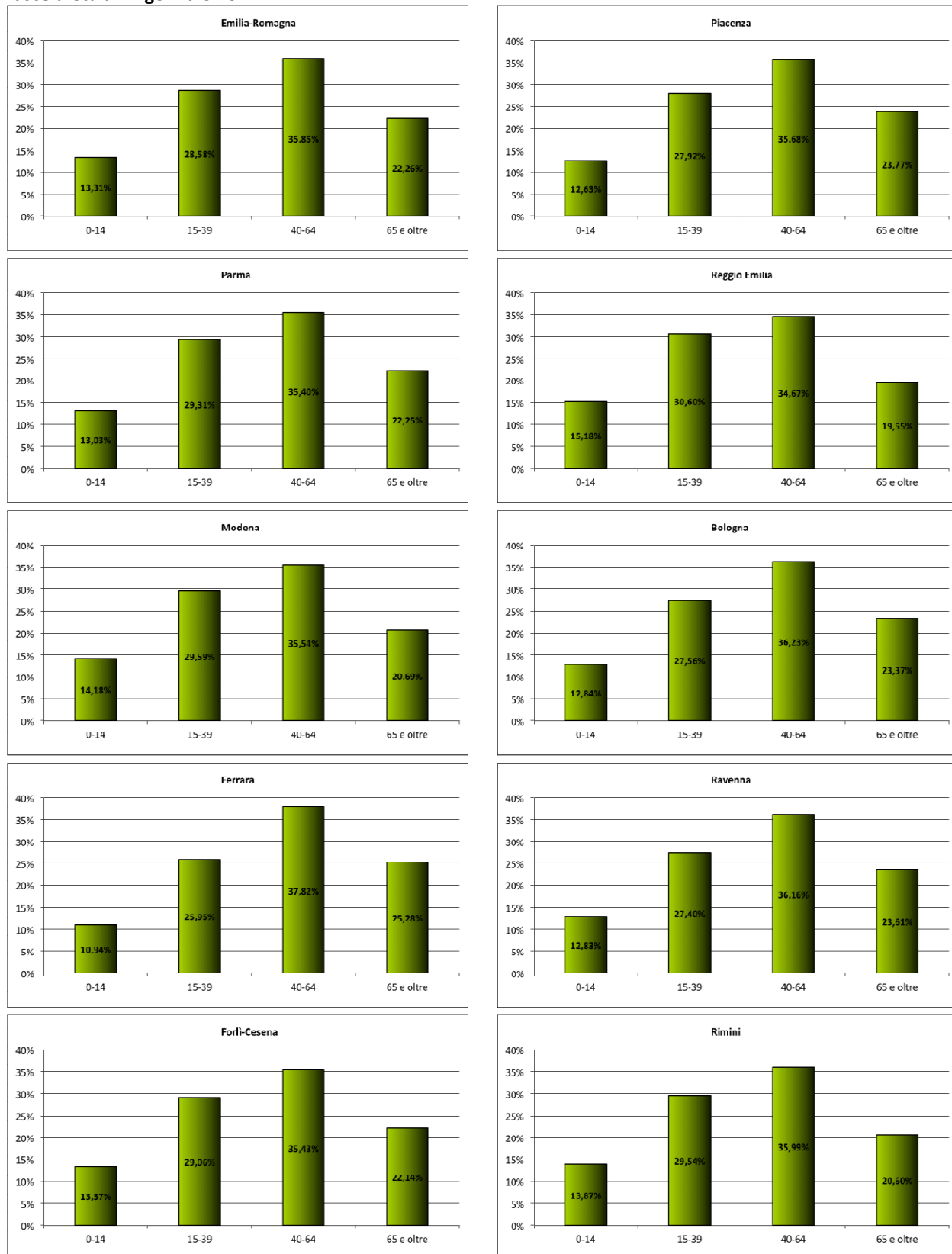
Figura I.15. Popolazione straniera residente nelle Province dell'Emilia-Romagna dal Censimento 2001 al 2011. Dati al 1° gennaio di ogni anno



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

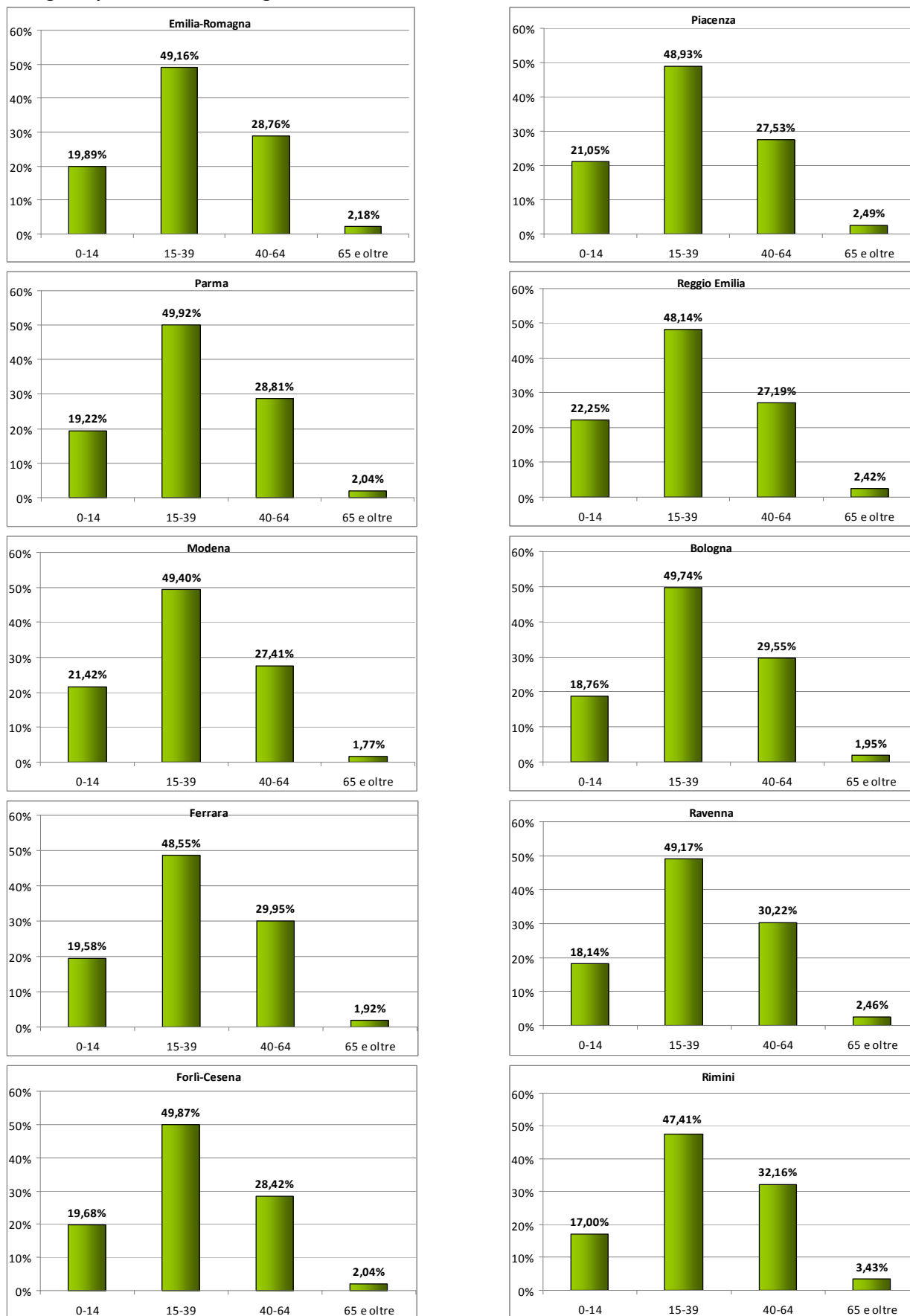
Nota: i dati al 2010 - 2011 sono comprensivi dei sette comuni dell'Alta Valmarecchia

Figura I.16. Ripartizione della popolazione residente in Emilia-Romagna e nelle province emiliano-romagnole per fasce d'età al 1° gennaio 2011



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

Figura I.17. Ripartizione della popolazione straniera residente in Emilia-Romagna e nelle province emiliano-romagnole per fasce d'età al 1° gennaio 2011



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

II. CONDIZIONE DELLE FAMIGLIE E FENOMENO ABITATIVO

In questo secondo capitolo sono presi in considerazione alcuni dati statistici sulle condizioni economiche delle famiglie (patrimonio, attività, redditi, capacità di spesa), sui costi dell'abitare e per l'acquisto delle abitazioni. Anche se il dettaglio territoriale non coincide sempre con le esigenze dell'Osservatorio Regionale, poiché le informazioni solo raramente sono disponibili alla scala provinciale e frequentemente si limitano alla scala regionale se non a quella di macroarea, il quadro che ne scaturisce risulta tuttavia eloquente, soprattutto come premessa ai temi affrontati nei successivi capitoli del presente documento.

Dalla lettura si evince come patrimonio e redditi disponibili, seppur ancora significativamente superiori a quelli medi nazionali, vedano una parziale ma progressiva erosione del positivo differenziale che li caratterizzava nel trascorso decennio. Le condizioni di disagio, da sempre tra le meno gravi in Italia, sono però in rialzo dal 2008 e vengono a individuare un insieme di famiglie in condizione di povertà relativa stimabile nell'ordine di 90mila unità, con una presenza di soggetti socialmente deboli che si colloca all'interno di dinamiche diversificate, riguardanti tanto il crescente numero delle persone sole (per circa la metà ultrasessantenni) che delle famiglie aggreganti più nuclei, con fenomeni di riassetto su consistenze anteriori al 2005 per le famiglie numerose e quelle monogenitoriali. I dati sui costi indicano come, dal 2009, la percentuale della spesa per l'abitazione su quella totale presenti livelli analoghi in regione e nel resto del Paese, seppur con una differenza assoluta di quasi 300 euro mensili in più di spesa complessiva per l'Emilia-Romagna. Il ricorso al credito per l'acquisto di abitazioni risulta invece contrassegnato da tendenze negative rispetto agli andamenti nazionali, già peraltro assai deboli se non in contrazione: la quota regionale riferita a consistenze e erogazioni per compravendita di immobili e abitazioni è da tempo in riduzione e questa situazione risulta peraltro colpire particolarmente le fasce di clientela a minor reddito mentre le sofferenze bancarie delle famiglie consumatrici registrano un raddoppio delle consistenze di fine periodo dal 2009 al 2011 per un valore complessivo di quasi 2 miliardi di euro.

II.1. Patrimonio e redditi delle famiglie

Nelle tabelle II.1 e II.2 vengono presentate stime del patrimonio delle famiglie e della sua composizione in attività reali e finanziarie, rappresentando un aggregato complessivo che, secondo l'Istituto Guglielmo Tagliacarne, vale nel 2010 per la sola Emilia-Romagna quasi 900 miliardi di euro, corrispondente ad un patrimonio medio dell'ordine di 460mila euro a famiglia. Tale patrimonio è formato prevalentemente da attività reali (55,3% è il peso delle abitazioni e 4,5% quello dei terreni) e per il 40,2% da attività finanziarie (22,9% valori mobiliari, 8,8% depositi e 8,5% riserve). Il patrimonio familiare complessivo stimato per l'Emilia-Romagna nel 2010 risulta in leggera crescita rispetto all'anno precedente, quello medio è invece in ulteriore riduzione seppur rimanendo sensibilmente più elevato di quello medio nazionale (inferiore ai 380mila euro). Nel campo di variazione regionale si va dai 430mila euro della provincia di Ferrara ai 477mila di Modena e, relativamente alle variazioni rispetto al 2009, a livello provinciale si rilevano oscillazioni positive o negative generalmente contenute nel punto percentuale con l'eccezione rimarchevole della provincia di Rimini, che registra un incremento di oltre quattro punti. La flessione più consistente è avvenuta nella provincia maggiormente "ricca", Modena, mentre la crescita maggiore, a parte Rimini, si trova in quella più "povera", Ferrara.

Relativamente alla composizione delle attività reali del patrimonio, nella tabella si rilevano significative differenze territoriali. La provincia di Rimini presenta la maggior incidenza riscontrabile in regione del valore delle abitazioni e, viceversa, quella minore per valore di terreni. In provincia di Reggio Emilia, si

riscontra la minor incidenza sia del valore delle abitazioni che delle attività reali nel loro complesso, mentre nella provincia di Ferrara si registra la maggior incidenza sia del valore dei terreni, con uno scostamento davvero rilevante rispetto alla media regionale, sia nelle attività reali.

Tabella II.1. Valore del patrimonio delle famiglie produttrici e consumatrici, composizione, variazione su ultimo anno e patrimonio medio per famiglia. Province dell'Emilia-Romagna ed Italia. Anno 2010 (dati in milioni di € salvo diversa indicazione)

Area	Attività reali			Attività finanziarie				Totale generale	Var.% su 2009	Patr.medio familiare (in €)
	Abitazioni	Terreni	Totale	Depositi	mobiliari	Riserve	Totale			
Piacenza	33.078	4.215	37.293	5.763	13.118	4.516	23.397	60.690		
<i>composizione %</i>	<i>54,50</i>	<i>6,95</i>	<i>61,45</i>	<i>9,50</i>	<i>21,61</i>	<i>7,44</i>	<i>38,55</i>	<i>100</i>	<i>0,57</i>	<i>471.408</i>
Parma	52.014	4.620	56.634	8.732	18.848	9.693	37.272	93.906		
<i>composizione %</i>	<i>55,39</i>	<i>4,92</i>	<i>60,31</i>	<i>9,30</i>	<i>20,07</i>	<i>10,32</i>	<i>39,69</i>	<i>100</i>	<i>-0,95</i>	<i>468.961</i>
Reggio Emilia	51.513	3.747	55.260	11.004	24.253	9.566	44.822	100.082		
<i>composizione %</i>	<i>51,47</i>	<i>3,74</i>	<i>55,21</i>	<i>10,99</i>	<i>24,23</i>	<i>9,56</i>	<i>44,79</i>	<i>100</i>	<i>-0,25</i>	<i>450.391</i>
Modena	78.701	4.640	83.341	11.563	32.700	13.370	57.633	140.974		
<i>composizione %</i>	<i>55,83</i>	<i>3,29</i>	<i>59,12</i>	<i>8,20</i>	<i>23,20</i>	<i>9,48</i>	<i>40,88</i>	<i>100</i>	<i>-0,78</i>	<i>476.944</i>
Bologna	123.714	6.738	130.452	18.705	48.843	20.004	87.552	218.004		
<i>composizione %</i>	<i>56,75</i>	<i>3,09</i>	<i>59,84</i>	<i>8,58</i>	<i>22,40</i>	<i>9,18</i>	<i>40,16</i>	<i>100</i>	<i>0,62</i>	<i>462.996</i>
Ferrara	37.854	7.406	45.260	5.788	15.795	3.803	25.386	70.647		
<i>composizione %</i>	<i>53,58</i>	<i>10,48</i>	<i>64,07</i>	<i>8,19</i>	<i>22,36</i>	<i>5,38</i>	<i>35,93</i>	<i>100</i>	<i>1,21</i>	<i>434.928</i>
Ravenna	43.875	4.734	48.609	5.262	17.654	5.918	28.834	77.443		
<i>composizione %</i>	<i>56,65</i>	<i>6,11</i>	<i>62,77</i>	<i>6,79</i>	<i>22,80</i>	<i>7,64</i>	<i>37,23</i>	<i>100</i>	<i>0,07</i>	<i>443.331</i>
Forlì-Cesena	39.357	3.212	42.569	6.784	17.972	5.475	30.232	72.801		
<i>composizione %</i>	<i>54,06</i>	<i>4,41</i>	<i>58,47</i>	<i>9,32</i>	<i>24,69</i>	<i>7,52</i>	<i>41,53</i>	<i>100</i>	<i>-0,13</i>	<i>438.948</i>
Rimini	36.170	1.049	37.219	5.673	16.413	3.541	25.627	62.846		
<i>composizione %</i>	<i>57,55</i>	<i>1,67</i>	<i>59,22</i>	<i>9,03</i>	<i>26,12</i>	<i>5,63</i>	<i>40,78</i>	<i>100</i>	<i>4,26</i>	<i>479.756</i>
Regione	496.276	40.361	536.637	79.273	205.595	75.887	360.755	897.392		
<i>composizione %</i>	<i>55,30</i>	<i>4,50</i>	<i>59,80</i>	<i>8,83</i>	<i>22,91</i>	<i>8,46</i>	<i>40,20</i>	<i>100</i>	<i>0,31</i>	<i>459.825</i>
Italia	5.753.854	239.197	5.993.051	979.800	1.720.500	791.700	3.492.000	9.485.051		
<i>composizione %</i>	<i>60,66</i>	<i>2,52</i>	<i>63,18</i>	<i>10,33</i>	<i>18,14</i>	<i>8,35</i>	<i>36,82</i>	<i>100</i>	<i>0,96</i>	<i>378.790</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna e 10^a giornata dell'economia – Istituto Tagliacarne

La tabella II.2 mostra l'ammontare e la composizione del patrimonio delle famiglie residenti in Emilia-Romagna ed in Italia per gli anni che vanno dal 2004 al 2010. In tale periodo gli incrementi patrimoniali dell'intero paese sono relativamente migliori di quelli registrati in regione, e 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 2010 il divario, seppur ancora consistente, è sceso a 81.000 euro circa.

Tabella II.2. Serie storica del valore del patrimonio delle famiglie produttrici e consumatrici in Emilia-Romagna e Italia (dati in milioni di € salvo diversa indicazione)

Area	anni	Attività reali			Attività finanziarie				Totale Generale	Variazioni annue	Patrimonio medio familiare (in €)
		Abitazioni	Terreni	Totale	Depositi	mobiliari	Riserve	Totale			
Regione Emilia-Romagna	2004	374.935	36.035	410.970	57.755	211.867	50.951	320.573	731.543	-	408.482
	2005	401.735	38.036	439.771	59.988	227.476	53.953	341.417	781.188	6,79%	428.737
	2006	437.188	35.984	473.172	64.055	230.771	59.477	354.303	827.475	5,93%	446.906
	2007	471.876	37.204	509.080	67.410	244.367	64.071	375.848	884.928	6,94%	477.909
	2008	484.089	38.119	522.208	73.791	199.582	62.398	335.771	857.979	-3,05%	473.461
	2009	490.892	39.795	530.687	78.633	213.706	71.564	363.903	894.590	4,27%	467.594
	2010	496.276	40.361	536.637	79.273	205.595	75.887	360.755	897.392	0,31%	459.825
Italia	2004	4.375.904	215.789	4.591.693	733.676	1.684.007	540.619	2.958.302	7.549.995	-	323.887
	2005	4.673.679	222.259	4.895.938	763.466	1.801.478	593.490	3.158.434	8.054.372	6,68%	341.282
	2006	5.155.987	221.872	5.377.859	846.381	1.809.373	631.870	3.287.624	8.665.483	7,59%	362.460
	2007	5.491.125	226.531	5.717.656	879.545	1.985.384	712.031	3.576.960	9.294.616	7,26%	387.542
	2008	5.617.421	229.249	5.846.670	933.178	1.662.656	693.990	3.289.824	9.136.494	-1,70%	386.037
	2009	5.693.225	239.322	5.932.547	960.100	1.749.100	753.100	3.462.300	9.394.847	2,83%	381.795
	2010	5.753.854	239.197	5.993.051	979.800	1.720.500	791.700	3.492.000	9.485.051	0,96%	378.790

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna e Giornata dell'economia – Istituto Tagliacarne. Serie revisionata al 2011

Sebbene in Emilia-Romagna l'incidenza della quota del patrimonio familiare riservata alle abitazioni sia inferiore rispetto al complesso del Paese, il 51,2 contro il 57,9% nel 2004 (incidenze poi salite entrambe e rispettivamente al 55,3 ed al 60,7% nel 2010), il valore assoluto di tale componente rimane superiore di circa il 10%, essendo le rispettive medie nel 2010 pari a 254.000 ed a 230.000 euro. Va anche segnalata la maggior importanza, sia assoluta che percentuale, della proprietà terriera in Emilia-Romagna.

Le dinamiche registrate dal 2004 ad oggi evidenziano complessivamente prestazioni migliori per l'Italia che per l'Emilia-Romagna, in un contesto congiunturale peraltro contraddistinto da una crescita assai contenuta: fa una modesta eccezione proprio l'aumento delle attività reali rappresentato dal complesso dalle abitazioni, sospinto anche dalla maggior crescita demografica.

A titolo di confronto, si riportano in tabella II.3 le stime sulla ricchezza netta tratte dai dati pubblicati dalla Banca d'Italia nel proprio rapporto 2012 "L'economia dell'Emilia-Romagna". Paragonandoli a quelli riportati nella tabella II.2, si può notare come i valori siano complessivamente meno "generosi" rispetto a quelli stimati dall'istituto Tagliacarne, pur riscontrando una sostanziale corrispondenza negli anni 2004, 2005 e 2006.

Tabella II.3. Serie storica della ricchezza delle famiglie in Emilia-Romagna

Voci	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Valori assoluti (miliardi di euro)									
<i>Abitazioni</i>	285,1	294,8	333,4	355,1	384,8	404,2	411,8	418,6	423,4
<i>Altre attività reali</i>	71,5	75,4	78,9	79,3	81,2	84,5	86,8	86,9	88,4
Totale attività reali	356,6	370,2	412,2	434,3	465,9	488,8	498,6	505,5	511,8
Totale attività finanziarie	311,8	328,4	366,0	395,0	417,4	398,3	393,8	387,8	378,4
Totale passività finanziarie	45,3	49,4	53,9	59,9	66,0	71,9	74,4	75,8	78,8
Ricchezza netta	623,1	649,2	724,3	769,5	817,3	815,1	817,9	817,6	811,4
Composizione percentuale									
<i>Abitazioni</i>	79,9	79,6	80,9	81,8	82,6	82,7	82,6	82,8	82,7
<i>Altre attività reali</i>	20,1	20,4	19,1	18,2	17,4	17,3	17,4	17,2	17,3
Totale attività reali	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale attività finanziarie	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale passività finanziarie	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia "Economie Regionali"

Note: Dati riferiti alle famiglie consumatrici e produttrici residenti in regione, escluse le istituzioni senza fini di lucro (o istituzioni Social Private, ISP)
La ricchezza netta è data dalla somma del totale delle attività reali e finanziarie meno il totale delle passività finanziarie

Se, in base ai dati analizzati, il patrimonio familiare cresce quindi mediamente nel periodo 2004 - 2010 del 2,1% all'anno in regione e del 2,8% in Italia, la serie del reddito familiare disponibile per le famiglie consumatrici mette in luce un aumento in termini nominali sostanzialmente analogo per i due aggregati, evidenziando anzi un modesto vantaggio per l'Emilia-Romagna.

Tabella II.4. Serie storica del reddito disponibile delle famiglie consumatrici (milioni di €)

Area	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Variaz. % 2004/2010
Piacenza	5.060,51	5.284,69	5.535,40	5.735,99	5.782,44	5.614,73	5.670,70	12,06
Parma	8.028,42	8.172,51	8.536,04	8.899,86	9.034,16	8.894,98	8.863,76	10,40
Reggio Emilia	9.343,38	9.614,76	10.133,38	10.594,65	10.619,57	10.130,34	10.370,85	11,00
Modena	13.418,49	13.727,13	14.352,28	14.878,53	14.942,29	14.140,39	14.299,48	6,57
Bologna	21.198,23	21.404,03	22.408,92	23.226,07	23.324,91	22.812,17	23.171,44	9,31
Ferrara	5.817,01	6.061,00	6.290,97	6.531,43	6.550,62	6.099,38	6.106,57	4,98
Ravenna	6.588,34	6.917,27	7.178,08	7.436,05	7.562,00	7.344,55	7.477,45	13,50
Forlì-Cesena	7.280,42	7.675,18	8.085,27	8.526,62	8.568,82	8.233,32	8.316,14	14,23
Rimini	5.340,62	5.642,58	5.924,90	6.224,67	6.253,42	5.903,49	5.984,86	12,06
Emilia-Romagna	82.075,43	84.499,14	88.445,25	92.053,88	92.638,23	89.173,35	90.261,26	9,97
Nord-Est	205.503,61	211.143,36	219.598,96	227.455,17	232.864,30	224.996,00	227.590,38	10,75
Italia	937.500,00	965.722,00	998.569,00	1.031.717,00	1.048.651,00	1.020.553,00	1.029.943,00	9,86

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

La tabella II.4 indica infatti le stime del reddito disponibile delle famiglie consumatrici per gli anni compresi tra il 2004 ed il 2010, con le relative variazioni medie di periodo. Se, come si è già visto, l'incremento del reddito nel periodo è leggermente superiore in Emilia-Romagna rispetto all'Italia, ciò non è altrettanto vero per quanto riguarda il nord-est che, dopo gli incrementi più modesti di quelli registrati in regione fino al 2007, ha visto nel 2008 una crescita del reddito disponibile molto più consistente e, nella recessione del 2009, ha "tenuto" meglio. L'andamento dell'Emilia-Romagna risulta sostenuto positivamente in particolare dalle province della Romagna, mentre Bologna, Modena, e soprattutto Ferrara, registrano incrementi più bassi della media.

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

essere sul territorio, tuttavia va tenuto presente che per molto tempo è stato unanimemente considerato la principale misura sintetica della condizione economica: un primato probabilmente ancora non intaccato. Nel periodo 2001 - 2009, il valore del prodotto interno lordo pro-capite in Emilia-Romagna (rapportato alla consistenza media nazionale posta uguale a 100) è sceso in termini relativi progressivamente dal 126,8 a 120,8, oscillando negli anni intermedi fra i valori di 122 e 124 e toccando nel 2009 il minimo decennale. In termini assoluti: dai circa 32.000 euro del 2007 (anno nel quale l'Emilia-Romagna vantava ancora un pil pro-capite pari al 1,233 di quello italiano) si è scesi a circa 30.500 euro, un valore inferiore nominalmente anche a quello del 2006.

Tabella II.5. Serie storica del 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	666,0	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)

Si deve tener presente che i dati delle tabelle precedenti sono riferiti alle famiglie, mentre quelli della tabella II.5 fanno riferimento a persone residenti o a unità di lavoro (ovvero ad ideali lavoratori a tempo pieno). E' interessante notare come, a fronte di un valore del prodotto interno lordo per abitante sensibilmente migliore di quello nazionale, i valori medi per unità di lavoro sottolineano che il primo vero elemento caratteristico dell'intera regione consiste in una tradizionale e diffusa propensione all'occupazione piuttosto che in una elevata produttività per addetto.

Naturalmente si registrano significative differenze territoriali, come evidenziano i dati forniti sul prodotto interno lordo pro-capite a livello provinciale dall'Istituto Tagliacarne. Le stime confermano Bologna e Modena ai massimi livelli in regione, ed evidenziano un'area di debolezza nel ferrarese, che comunque registra un valore superiore alla media nazionale.

Tabella II.6. Serie storica del prodotto interno lordo pro-capite. Numeri indice (Italia = 100)

Provincia	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Piacenza	108,5	106,9	107,4	112,0	114,5	116,8	119,6	114,9
Parma	131,1	126,4	126,9	128,7	124,0	123,2	120,8	118,5
Reggio Emilia	119,4	117,6	116,2	120,1	124,2	123,2	119,0	112,1
Modena	135,2	133,4	132,4	126,6	129,3	129,8	126,6	124,9
Bologna	136,0	135,4	136,5	138,3	137,2	132,9	131,7	129,3
Ferrara	102,7	102,2	100,6	96,5	101,3	107,3	103,8	105,3
Ravenna	120,8	118,7	117,7	115,1	114,1	113,7	111,4	113,0
Forlì-Cesena	115,1	113,7	114,3	116,4	116,6	119,4	121,6	126,1
Rimini	115,7	113,8	114,9	109,3	111,8	119,9	123,6	109,0

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

A conclusione di questa analisi, si esamina la distribuzione dei redditi riguardante la popolazione dell'Emilia-Romagna. I dati si riferiscono alle sole imposte dirette sulle persone fisiche. L'imponibile IRPEF non costituisce propriamente un indicatore di ricchezza o del reddito dei cittadini (esso infatti non include altre fonti di reddito, come ad esempio redditi mobiliari ed immobiliari, azionari o da titoli ed obbligazioni), tuttavia risulta un interessante indicatore delle condizioni economiche della popolazione residente in Emilia-Romagna.

Il valore medio regionale dell'imponibile per contribuente, calcolato nel 2010 per l'anno d'imposta 2009, corrisponde a circa 23.000 euro, ma si osservano sensibili differenze: si passa infatti dal valore minimo di poco superiore ai 21.000 euro in provincia di Rimini, al massimo di quasi 26.000 di Bologna. In generale, la Romagna ed il ferrarese dichiarano redditi inferiori rispetto al resto della regione. Il confronto dell'ultimo anno con il 2005 indica una crescita media dell'imponibile in Emilia-Romagna per contribuente del 12,9%, mentre il confronto con il 2009 rivela un'incremento dell'1,7%.

Tabella II.7. Dichiarazioni IRPEF, numero di contribuenti, imponibile complessivo ed imponibile medio per provincia. Anni 2005, 2009 e 2010. Incrementi per i periodi indicati

2010				Incrementi 2010 su 2009		
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Contribuenti (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	173.531	4.090.348.226,00	23.571,28	-0,72	1,01	1,75
Parma	271.603	6.810.137.529,00	25.073,87	-0,17	1,14	1,31
Reggio Emilia	311.160	7.315.316.452,00	23.509,82	-0,07	1,80	1,87
Modena	894.463	20.263.444.178,00	22.654,31	-0,58	1,14	1,73
Bologna	628.457	16.231.503.601,00	25.827,55	-0,52	0,84	1,37
Ferrara	225.049	4.811.175.513,00	21.378,35	-1,67	0,76	2,48
Ravenna	243.245	5.377.709.007,00	22.108,20	-1,21	0,89	2,13
Forlì-Cesena	236.566	5.131.720.326,00	21.692,55	-0,52	1,20	1,72
Rimini	183.978	3.897.222.969,00	21.183,09	0,33	2,27	1,93
Emilia-Romagna	3.168.052	73.928.577.801,00	23.335,66	-0,56	1,15	1,72
Anno 2009				Incrementi 2009 su 2005		
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Contribuenti (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	174.792	4.049.397.015,00	23.166,95	3,24	14,89	11,29
Parma	272.072	6.733.564.400,00	24.749,20	4,21	16,70	11,99
Reggio Emilia	311.386	7.185.943.894,00	23.077,29	3,19	14,03	10,50
Modena	899.675	20.035.467.308,00	22.269,67	3,70	15,10	11,00
Bologna	631.757	16.095.742.660,00	25.477,74	1,29	11,59	10,17
Ferrara	228.877	4.774.709.671,00	20.861,47	1,76	12,59	10,64
Ravenna	246.236	5.330.133.063,00	21.646,44	5,60	18,23	11,95
Forlì-Cesena	237.795	5.071.101.722,00	21.325,52	5,49	18,41	12,25
Rimini	183.367	3.810.682.186,00	20.781,72	9,69	23,63	12,71
Emilia-Romagna	3.185.957	73.086.741.919,00	22.940,28	3,64	15,02	10,99
Anno 2005				Incrementi 2010 su 2005		
Provincia	Contribuenti	Imponibile totale	Imponibile medio	Contribuenti (%)	Imponibile totale (%)	Imponibile medio (%)
Piacenza	169.308	3.524.525.883,00	20.817,24	2,49	16,05	13,23
Parma	261.091	5.770.189.949,00	22.100,30	4,03	18,02	13,45
Reggio Emilia	301.752	6.302.048.505,00	20.884,86	3,12	16,08	12,57
Modena	867.589	17.406.282.668,00	20.062,82	3,10	16,41	12,92
Bologna	623.733	14.424.173.368,00	23.125,56	0,76	12,53	11,68
Ferrara	224.912	4.240.779.202,00	18.855,28	0,06	13,45	13,38
Ravenna	233.169	4.508.406.481,00	19.335,36	4,32	19,28	14,34
Forlì-Cesena	225.422	4.282.600.987,00	18.998,15	4,94	19,83	14,18
Rimini	167.173	3.082.406.629,00	18.438,42	10,05	26,43	14,89
Emilia-Romagna	3.074.149	63.541.413.672,00	20.669,59	3,05	16,35	12,90

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna – Ministero dell'Economia e delle Finanze

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

Dai dati illustrati nel paragrafo precedente risulta che le condizioni economiche delle famiglie emiliano-romagnole sono mediamente più favorevoli rispetto al resto del Paese ma che questo differenziale va riducendosi nel tempo. Una condizione che ha sinora consentito di limitare le situazioni di disagio. Nelle prossime pagine si cercherà di porre in evidenza la dimensione e le caratteristiche di tali situazioni, confrontando appunto dati nazionali e regionali, ed utilizzando le elaborazioni di Unioncamere Emilia-Romagna su dati ISTAT.

Alcune situazioni familiari risultano maggiormente a rischio rispetto ad altre relativamente alla propria condizione economica. Persone sole, famiglie monogenitoriali, famiglie numerose o con aggregati o più nuclei sono tendenzialmente più fragili, e la presenza di persone anziane aumenta in genere il rischio di scendere sotto la soglia di povertà.

Nella tabella II.8 sono illustrate le quantità presenti in regione delle tipologie di situazioni sociali suddette, confrontate con il panorama italiano, in un arco temporale che va dal 2003 al 2010.

Tabella II.8. Serie storica della tipologia delle famiglie in Emilia-Romagna ed in Italia (dati in migliaia)

Emilia-Romagna												
Anni	Numero di famiglie	Persone sole	Persone sole di 60 anni e più	Famiglie di 5 componenti e più	Famiglie con aggregati o più nuclei	Totale nuclei familiari	Coppie con figli	Coppie senza figli	Famiglie mono-genitoriali	Giovani di 18-30 anni	Celibi Nubili 18-30 anni	Popolazione totale
media 2003-2005	1.722	488	282	76	102	1.223	623	461	138	534	351	4.074
media 2005-2006	1.737	481	273	84	97	1.244	623	449	172	513	353	4.136
media 2006-2007	1.782	531	283	81	91	1.239	628	439	171	557	374	4.173
media 2007-2008	1.829	566	308	75	83	1.252	634	455	162	559	357	4.217
media 2008-2009	1.853	570	305	73	89	1.266	640	473	154	512	324	4.274
media 2009-2010	1.882	597	298	74	107	1.275	630	491	155	513	305	4.325

Italia												
Anni	Numero di famiglie	Persone sole	Persone sole di 60 anni e più	Famiglie di 5 componenti e più	Famiglie con aggregati o più nuclei	Totale nuclei familiari	Coppie con figli	Coppie senza figli	Famiglie mono-genitoriali	Giovani di 18-30 anni	Celibi Nubili 18-30 anni	Popolazione totale
media 2003-2005	22.582	5.852	3.402	1.465	1.145	16.599	9.553	5.011	2.035	8.997	6.544	57.657
media 2005-2006	22.907	5.977	3.455	1.481	1.117	16.761	9.591	5.057	2.113	8.818	6.425	58.196
media 2006-2007	23.216	6.121	3.499	1.428	1.114	16.910	9.597	5.170	2.144	8.575	6.242	58.540
media 2007-2008	23.634	6.450	3.647	1.404	1.098	16.982	9.586	5.227	2.170	8.414	6.115	58.974
media 2008-2009	23.979	6.736	3.768	1.417	1.113	17.033	9.588	5.232	2.214	8.392	6.082	59.430
media 2009-2010	24.288	6.898	3.769	1.392	1.144	17.223	9.519	5.408	2.297	8.370	6.030	59.791

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna

In base a queste stime, le persone che vivono sole sarebbero aumentate in Emilia-Romagna del 22% arrivando a quasi 600.000 unità. Il medesimo andamento, sebbene con dinamica più attenuata, lo si riscontra in Italia. Di queste persone sole, in regione, oltre la metà è ultrasessantenne, una quota in progressivo calo dal 58% di inizio periodo appunto al 50% del 2010, per effetto anche di una riduzione in valore assoluto iniziata nel 2007-2008. Un fenomeno, quest'ultimo, che a livello nazionale non si sarebbe ancora verificato seppur la media 2009-10 registri un arresto rispetto ai dodici mesi precedenti: in questo senso la regione marca un'importante discontinuità con la realtà italiana generale.

Le famiglie con oltre cinque componenti che, pur numericamente meno rilevanti riguardano però una percentuale della popolazione superiore al 10%, dopo una diminuzione nel 2007 - 2008 di circa sette punti

si assestano su una quantità di poco inferiore a quella riscontrata ad inizio periodo. Il confronto con l'Italia mostra un andamento analogo, con una dinamica più contenuta.

Le famiglie con aggregati o più nuclei risultano statisticamente categoria a rischio di povertà. In Emilia-Romagna, dopo una loro riduzione avvenuta nel corso della prima metà del periodo 2003-2010, se ne registra un incremento del 29% dal 2007 al 2010 che ne determina un numero attuale superiore del 5% rispetto a quello dell'inizio della serie storica. Sul piano nazionale, le oscillazioni nel corso del periodo si compensano e non determinano sostanziali variazioni fra inizio e fine periodo. Le famiglie monogenitoriali, ovvero composte da un solo genitore ed uno o più figli, registrano in Emilia-Romagna, dopo un incremento di inizio periodo, la costante riduzione a partire dal 2005-2007 e tuttavia restano attualmente più numerose di quelle presenti al 2003-2005. Su scala nazionale, sebbene dall'inizio del periodo questa tipologia di famiglia risulti sempre in crescita, l'effetto finale è in linea con quanto riscontrato a livello regionale, ovvero con un aumento nel periodo 2003-2010 dell'ordine del 12-13%. La tabella II.9 mostra un approfondimento sulle famiglie monogenitoriali sul più limitato arco di tempo di un lustro.

Tabella II.9. Serie storica delle famiglie monogenitoriali in Emilia-Romagna ed in Italia (dati in migliaia)

Emilia-Romagna				
Anni	Maschi	Femmine	Totale	di cui vedovi
media 2005-2006	23	149	172	82
media 2006-2007	22	150	172	81
media 2007-2008	22	141	163	80
media 2008-2009	26	128	154	73
media 2009-2010	27	128	155	58

Italia				
Anni	Maschi	Femmine	Totale	di cui vedovi
media 2005-2006	340	1.773	2.113	1.118
media 2006-2007	326	1.818	2.144	1.093
media 2007-2008	353	1.817	2.170	1.091
media 2008-2009	369	1.844	2.213	1.059
media 2009-2010	372	1.925	2.297	1.017

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna

Negli ultimi anni si registra in Emilia-Romagna l'aumento delle famiglie monogenitoriali con capofamiglia maschile e la riduzione di quelle con capofamiglia femminile: delle 87 donne ogni 13 uomini di inizio periodo si giunge al termine al rapporto 83 a 17. Se risulta con chiarezza come sia ancora schiacciante la maggioranza femminile, i valori assoluti attestano però una certa importanza del fenomeno: le madri sole si riducono di 21.000 unità mentre i padri sono attualmente 4.000 in più. Parallelamente si assiste alla netta riduzione dei genitori che restano soli a causa della morte del coniuge: quasi un terzo nei cinque anni, alla quale corrisponde il relativo calo di incidenza sul totale che passa dal 48% al 37%. La differenza relativa tra la riduzione delle famiglie monogenitoriali e quella dei vedovi fa supporre quale causa crescente dell'esistenza di questa tipologia familiare le separazioni ed i divorzi.

In ambito nazionale non si riscontra la medesima flessione del numero di madri sole, che risultano in crescita al pari dei padri e mantengono inalterato nel tempo un rapporto di 84 donne su 16 uomini, rapporto che è comunque analogo a quello riscontrato in regione attualmente.

Tabella II.10. Serie storica dei giovani che vivono con almeno un genitore in Emilia-Romagna ed in Italia (dati in migliaia)

Emilia-Romagna									
Anni	Per classi di età			Per condizione occupazionale					
	18-24	25-34	Totale	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	Altra condizione	Totale
2005	195	207	402	255	43	-	100	4	402
2006	198	257	455	296	41	-	109	9	455
2007	222	228	450	292	37	-	119	2	450
2008	213	179	392	228	37	4	123	-	392
2009	195	166	361	185	49	-	124	3	361
2010	198	143	341	182	52	2	103	2	341

Italia									
Anni	Per classi di età			Per condizione occupazionale					
	18-24	25-34	Totale	Occupati	In cerca di occupazione	Casalinghe	Studenti	Altra condizione	Totale
2005	3.896	3.586	7.482	3.572	1.238	105	2.385	182	7.482
2006	3.859	3.509	7.368	3.438	1.367	73	2.339	151	7.368
2007	3.770	3.374	7.144	3.385	1.300	68	2.260	132	7.145
2008	3.753	3.386	7.139	3.164	1.336	111	2.450	78	7.139
2009	3.697	3.303	7.000	2.972	1.488	106	2.337	96	6.999
2010	3.716	3.099	6.815	2.736	1.422	79	2.441	138	6.816

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna

A conclusione di questa prima parte del paragrafo, si presentano in tabella II.10 alcuni dati sulla popolazione maggiorenne "giovane" che vive ancora coi genitori. Sono prese in considerazione persone con età compresa fra i 18 ed i 34 anni, suddivise in due classi. In regione, dal 2006 al 2010, se ne registra una consistente flessione, dopo la crescita avvenuta fra il 2005 ed il 2006, che complessivamente ne riduce il numero del 15% nel lustro. La flessione è dovuta alla classe di età maggiore compresa fra i 25 ed i 34 anni.

Nell'ambito complessivo in via di contrazione si riducono fortemente i giovani occupati, del 29% nei cinque anni, ed aumentano, in particolare negli ultimi due anni, quelli in cerca di occupazione. La quota di studenti oscilla fra il 24% ed il 34% del totale, ed è maggiore negli ultimi anni. L'andamento a livello nazionale è analogo.

Spostando ora l'attenzione sul disagio economico e sulla percezione che hanno le famiglie in Emilia-Romagna della situazione economica congiunturale e delle proprie risorse economiche, si osserva in tabella II.11 che le famiglie dichiarano minor insoddisfazione rispetto alla media italiana: solo il 5,7% ritiene le proprie risorse insufficienti contro il 6,1% del Paese, ed il 61,6% delle famiglie le ritiene adeguate od ottime rispetto al valore nazionale del 56,4%.

Le sensazioni riguardanti il complesso della condizione economica offrono un contesto maggiormente pessimista: il 45,4%, contro il 43,3% della media italiana, ritiene peggiorata la situazione economica, il 48%, la considera invariata e solo il 6,2% segnala un miglioramento. Va tuttavia sottolineato come nel 2010 la percezione negativa in regione si sia attenuata rispetto all'anno precedente e le famiglie che dichiarano un miglioramento nelle condizioni economiche siano cresciute di 2 punti percentuali. Un dato in apparente contraddizione con una crisi che, all'epoca, aveva già investito in maniera consistente sia il livello nazionale che quello locale.

Tabella II.11. Famiglie per valutazione della situazione economica rispetto all'anno precedente e per valutazione delle risorse economiche negli ultimi 12 mesi. Anni 2009 e 2010 (per 100 famiglie della stessa zona)

Area	Situazione economica			Risorse economiche		
	Molto, un po' migliorata	Invariata	Molto, un po' peggiorata	Ottime o adeguate	Scarse	Insufficienti
	2009					
Emilia-Romagna	4,1	40,5	55,1	55,5	38,7	5,3
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
Italia	4,4	44,9	50,0	53,8	38,8	6,7
2010						
Emilia-Romagna	6,2	48,0	45,4	61,6	31,8	5,7
Nord-ovest	4,9	52,1	42,5	60,4	34,2	4,7
Nord-est	6,2	49,5	43,8	61,2	33,1	4,8
Centro	4,8	53,7	40,9	58,4	36,0	4,8
Sud	4,4	51,1	44,1	50,6	39,9	9,0
Isole	3,0	48,9	47,2	44,8	45,5	8,9
Italia	4,8	51,4	43,3	56,4	36,8	6,1

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati ISTAT, Indagine annuale "Aspetti della vita quotidiana"

La tabella II.12 offre la dimensione storica della percezione che hanno le famiglie dell'Emilia-Romagna e dell'Italia della situazione economica congiunturale osservata in precedenza.

Dai dati si rileva facilmente come siano gli ultimi tre anni quelli con le maggiori quantità di famiglie che dichiarano risorse insufficienti ed una situazione economica peggiorata, sia a livello regionale che nazionale. Il 2001, l'anno precedente all'introduzione dell'euro, appare viceversa l'anno nel quale una più grande quantità di famiglie ad aver manifestato percezioni positive.

In questi ultimi tre anni sono mediamente 108mila le famiglie in regione ad aver dichiarato insufficienti le risorse disponibili, contro le 85mila del 2006 e le 21mila del 2001. I dati sino a ora illustrati offrono l'ideale contestualizzazione per un approfondimento relativo alla povertà, assoluta e relativa, per mezzo della pubblicazione ISTAT sulla "Povertà in Italia nel 2010" pubblicato il 15 luglio 2011. Il report aggiorna annualmente una soglia convenzionale, individuando il valore di spesa per consumi al di sotto della quale una famiglia viene definita povera in termini relativi, 992,46 euro nel 2010, e stima in 2.734.000 le famiglie in condizioni di povertà relativa, equivalenti all'11% delle famiglie italiane ed a circa 8.300.000 individui poveri. Negli ultimi sei anni la quota di famiglie relativamente povere è rimasta sostanzialmente invariata nel Paese, 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.

Tabella II.12. Serie storica delle famiglie per valutazione della situazione economica rispetto all'anno precedente e per valutazione delle risorse economiche negli ultimi 12 mesi. Italia e Emilia-Romagna (dati in migliaia)

Anno	Situazione economica Italia			Risorse economiche Italia		
	Molto, un po' migliorata	Invariata	Molto, un po' peggiorata	Ottime o adeguate	Scarse	Insufficienti
1995	1.518	11.873	7.257	12.951	6.814	852
1996	1.298	11.790	7.682	13.090	6.753	885
1997	1.675	13.208	6.194	13.724	6.616	716
1998	1.969	13.271	5.819	13.641	6.582	780
1999	1.774	13.421	6.073	13.726	6.801	731
2000	2.013	13.740	5.636	14.673	6.051	648
2001	2.324	14.997	4.459	15.832	5.460	489
2002	1.455	11.429	8.938	14.038	6.896	872
2003	1.327	10.124	10.581	13.095	7.802	1.092
2005	1.342	10.574	10.469	12.857	8.272	1.206
2006	1.298	11.522	10.003	12.889	8.543	1.339
2007	1.453	12.161	9.606	13.346	8.492	1.314
2008	1.066	9.436	13.087	11.709	9.909	1.947
2009	1.073	10.815	12.052	12.965	9.345	1.622
2010	1.181	12.563	10.587	13.788	8.999	1.494
Anno	Situazione economica Emilia-Romagna			Risorse economiche Emilia-Romagna		
1995	102	878	531	1.060	410	39
1996	139	847	546	1.035	467	25
1997	105	945	479	1.065	436	27
1998	149	993	413	1.143	385	20
1999	176	951	442	1.115	436	17
2000	184	979	442	1.141	430	35
2001	158	1.178	319	1.279	353	21
2002	121	897	658	1.164	474	37
2003	130	699	856	1.035	582	66
2005	107	816	805	1.073	583	69
2006	79	854	795	986	658	85
2007	154	933	742	1.134	604	90
2008	99	722	994	996	702	116
2009	76	760	1.035	1.042	726	100
2010	118	906	858	1.162	601	108

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna

La tabella seguente, II.13, mostra la serie storica della percentuale di famiglie in condizioni di povertà relativa nelle regioni italiane e nella nazione. Nell'ultimo anno la Lombardia e l'Emilia-Romagna sono le regioni con i valori più bassi dell'incidenza di povertà relativa, pari al 4% ed al 4,5% rispettivamente. A titolo di confronto si noti che la situazione più grave si riscontra in Basilicata con un'incidenza di povertà relativa pari al 28,3%. Si noti anche che l'Emilia-Romagna ha riscontrato la minor incidenza di povertà relativa dal 2004 al 2009 con la sola eccezione del 2009. Al valor medio del 4,5%, e dell'intervallo di confidenza definito fra il 3,3 e il 5,7%, si accompagna una quantificazione delle famiglie in condizione di povertà relativa di quasi 90mila unità.

Se si considera invece la soglia di povertà assoluta, cifra corrispondente alla spesa mensile minima necessaria per acquisire il paniere di beni e servizi che, in relazione alla composizione familiare ed alle aree geografiche di residenza, è considerato essenziale ad uno standard di vita minimamente accettabile, il numero delle famiglie in povertà scende a 1.156.000, ovvero il 4,6% delle famiglie ed il 5,2% della popolazione, dato anch'esso sostanzialmente stabile.

Tabella II.13. Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane. Anni 2002 - 2010

Area	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Piemonte	7,0	7,1	6,4	7,1	6,4	6,6	6,1	5,9	5,3
Valle d'Aosta	7,1	7,7	6,0	6,8	8,5	6,5	7,6	6,1	7,5
Lombardia	3,7	4,5	3,7	3,7	4,7	4,8	4,4	4,4	4,0
Trentino A.A.	9,9	8,8	7,4	5,1	6,2	5,2	5,7	8,5	6,9
Veneto	3,9	4,2	4,6	4,5	5,0	3,3	4,5	4,4	7,6
Friuli V.G.	9,8	9,7	5,3	7,2	8,2	6,6	6,4	7,8	5,3
Liguria	4,8	6,3	5,8	5,2	6,1	9,5	6,4	4,8	5,6
Emilia-Romagna	4,5	4,7	3,6	2,5	3,9	6,2	3,9	4,1	4,5
Toscana	5,9	4,2	5,5	4,6	6,8	4,0	5,3	5,5	5,3
Umbria	6,4	8,7	9,1	7,3	7,3	7,3	6,2	5,3	4,9
Marche	4,9	5,8	7,7	5,4	5,9	6,3	5,4	7,0	8,5
Lazio	7,8	6,5	8,1	6,8	7,0	7,9	8,0	6,0	6,6
Abruzzo	18,0	15,8	16,6	11,8	12,2	13,3	15,4	*	14,3
Molise	26,2	23,2	22,4	21,5	18,6	13,6	24,4	17,8	16,0
Campania	23,5	21,2	24,9	27,0	21,2	21,3	25,3	25,1	23,2
Puglia	21,4	20,4	25,2	19,4	19,8	20,2	18,5	21,0	21,1
Basilicata	26,9	25,6	28,5	24,5	23,0	26,3	28,8	25,1	28,3
Calabria	29,8	24,2	25,0	23,3	27,8	22,9	25,0	27,4	26,0
Sicilia	21,3	25,8	29,9	30,8	28,9	27,6	28,8	24,2	27,0
Sardegna	17,1	13,3	15,4	15,9	16,9	22,9	19,4	21,4	18,5
Italia	11,0	10,8	11,7	11,1	11,1	11,1	11,3	10,8	11,0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati indagine ISTAT sui consumi delle famiglie (tabella aggiornata al documento "Noi Italia 2012")

* Valore non significativo a motivo della scarsa numerosità campionaria

Per il 2011, ISTAT ha emesso un comunicato stampa sulla povertà in Italia che diffonde i dati fondamentali del report aggiornati. La quota di famiglie relativamente povere resta stabile all'11,1%, così come la percentuale di popolazione sotto la soglia di povertà assoluta confermata al 5,2%. La soglia di povertà relativa viene stabilita in 1.011,03 €.

La sostanziale stabilità della povertà relativa rispetto all'anno precedente deriva dal peggioramento del fenomeno per le famiglie in cui non vi sono redditi da lavoro o vi sono operai, compensato dalla diminuzione della povertà tra le famiglie di dirigenti e impiegati, con una evidente tendenza alla polarizzazione della problematica.

Segnali preoccupanti interessano ovviamente le famiglie senza occupati né ritirati dal lavoro, famiglie cioè senza alcun reddito proveniente da attività lavorative presenti o pregresse, per le quali l'incidenza della povertà, pari al 40,2% nel 2010, sale al 50,7% nel 2011. I tre quarti di queste famiglie risiedono nel Mezzogiorno.

Un peggioramento si osserva, seppur in termini più contenuti, anche per le famiglie con tutti i componenti ritirati dal lavoro (nella quasi totalità anziani soli e coppie di anziani) e tra le famiglie con un figlio minore, in particolare quelle con un solo o con nessun occupato.

Infine va sottolineato come il 7,6% delle famiglie italiane risulta appena sopra la soglia della povertà: si tratta delle famiglie che una qualsiasi spesa imprevista potrebbe trasformare improvvisamente in "povere" almeno in termini statistici.

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

In tabella II.14 sono riportate le famiglie residenti in Emilia-Romagna che si dichiarano insoddisfatte rispetto alle quattro caratteristiche fondamentali dell'abitazione: costo di gestione, dimensione, ubicazione rispetto al gruppo parentale e stato di manutenzione.

La serie storica mostra livelli di insoddisfazione oscillanti nel tempo, fatte salve le spese per la casa che vengono ritenute troppo alte da un numero di famiglie crescente fino al 2008, in imprevista ma decisa flessione negli ultimi due anni della serie. E' necessario nella lettura tenere in considerazione che il numero delle famiglie nel tempo è cresciuto e, confrontando gli anni 2001 e 2010, si rileva che l'incidenza percentuale delle famiglie che lamentano spese troppo alte è scesa dal 61% al 55%, quella delle famiglie che dichiarano di vivere in una abitazione troppo piccola è rimasta attorno all'11%, la quota di famiglie che si ritiene lontana dai parenti è passata dal 16% al 19%, ed infine la percentuale di famiglie che lamenta cattive condizioni della casa in cui vive è stabile al 4,5%.

Da una valutazione di insieme, risulta particolarmente significativo il fatto che oltre una famiglia su due ritenga, ed abbia ritenuto, eccessivi i costi dell'abitare. Il livello di soddisfazione in Emilia-Romagna nei confronti delle dimensioni e dello stato di manutenzione della casa, sostanzialmente costante nel tempo, si può ritenere invece abbastanza contenuto, anche in considerazione del fatto che l'aspirazione delle persone si dirige verso standard qualitativi sempre più elevati. La dispersione sul territorio determinata dallo spostamento di popolazione dai centri urbani principali a quelli minori di cintura ha probabilmente causato il crescente allontanamento dalle famiglie con legami di parentela, facendo aumentare le dichiarazioni di criticità in tal senso.

Tabella II.14. Serie storica delle famiglie che dichiarano problemi relativi all'abitazione in cui vivono in Emilia-Romagna (dati in migliaia)

Anni	Spese per abitazione troppo alte	Abitazione troppo piccola	Abitazione troppo distante dai familiari	Abitazione in cattive condizioni	Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	Non si fidano a bere l'acqua del rubinetto
1995	908	159	185	68	87	743
1996	934	192	195	101	86	721
1997	931	148	210	59	85	754
1998	919	157	225	56	118	782
1999	959	184	259	80	135	749
2000	983	166	249	71	90	788
2001	1.012	187	260	72	98	738
2002	1.040	183	266	63	92	634
2003	1.089	238	280	67	112	711
2005	1.189	176	348	71	115	587
2006	1.173	165	353	77	130	556
2007	1.249	207	406	111	97	682
2008	1.258	232	384	64	96	604
2009	1.218	221	399	69	107	568
2010	1.070	213	366	89	103	583

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna

Il confronto con la situazione nazionale per l'anno 2010 mostra una sostanziale identità del livello di soddisfazione: la stessa percentuale di famiglie ritiene che le spese per l'abitazione siano troppo alte e che le condizioni di manutenzione siano cattive, solo l'uno per cento in più lamenta dimensioni insufficienti dell'alloggio e la quota delle famiglie che si ritiene troppo distante dai parenti è di due punti percentuali inferiore alla quota regionale.

Tabella II.15. Serie storica delle famiglie che dichiarano problemi relativi all'abitazione in cui vivono in Italia (dati in migliaia)

Anni	Spese per abitazione troppo alte	Abitazione troppo piccola	Abitazione troppo distante dai familiari	Abitazione in cattive condizioni	Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	Non si fidano a bere l'acqua del rubinetto
1995	10.918	2.930	3.725	1.368	3.058	9.200
1996	11.300	2.882	3.630	1.306	2.504	8.915
1997	11.443	2.966	3.815	1.279	2.653	9.445
1998	11.781	2.950	3.700	1.176	2.976	9.865
1999	12.592	3.067	3.905	1.268	3.181	9.901
2000	12.234	2.912	3.943	1.235	3.241	9.678
2001	11.840	2.889	4.267	1.209	3.591	9.246
2002	12.152	2.823	4.501	1.129	3.260	8.863
2003	12.928	2.775	4.619	1.164	3.786	8.944
2005	13.758	2.835	4.813	1.192	3.148	8.159
2006	14.480	3.021	4.787	1.299	3.232	8.441
2007	15.004	2.989	5.145	1.299	3.102	8.288
2008	15.686	3.123	5.477	1.274	2.806	7.847
2009	14.444	3.130	5.325	1.216	2.781	7.760
2010	13.867	3.063	5.453	1.248	2.641	8.022

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco sui dati Banche Dati Unioncamere Emilia-Romagna

L'indagine sui consumi di tabella II.16 offre una panoramica delle spese per l'abitazione rispetto a quelle per l'acquisto e uso dei beni e servizi nel complesso.

Risulta evidente come il capitolo di spesa per l'abitazione sia decisamente il più elevato, impegnando in generale poco meno di un terzo della spesa media mensile totale. In valore assoluto risulta nel 2011 di circa 720 euro nella media nazionale e di circa 795 euro in Emilia-Romagna, sebbene incida sulla spesa complessiva in misura leggermente inferiore rispetto alla media nazionale.

La serie storica evidenzia infatti, a livello nazionale, una incidenza crescente delle spese per l'abitazione sul totale dei consumi familiari, passando dal 24,9% del 2003 al 28,9% del 2011. Con tale incidenza il peso di questa componente viene a sopravanzare leggermente quello regionale, al 28,7% attuale.

Per le famiglie dell'Emilia-Romagna la spesa media mensile scende dai 2.885 euro del 2010 ai 2.770 euro, valore che, in Italia, rimane inferiore solo a quelli della Lombardia, del Veneto e del Trentino Alto Adige, ma con incidenze rispetto alle spese per l'abitazione significativamente inferiori a Lazio, Liguria e Toscana.

Tabella II.16. Spesa media mensile delle famiglie per capitolo di spesa e regione. Anno 2011

Area	Alimen-tari e bevande	Tabacchi	Abbigliamento e calza-ture	Abita-zione	Combustibili ed energia	Arredamenti ecc.	Sanità	Tra-sporti	Comunicazioni	Istruzione	Tempo libero e cultura	Altri beni e servizi	Spesa media mensile (=100%)	Spesa mediana mensile
Piemonte	17,8	0,8	4,9	27,5	6,1	5,2	3,1	14,9	1,8	1,2	5,1	11,7	2.705	2.245
Valle d'Aosta	18,0	0,6	4,7	26,8	5,4	6,7	4,2	13,7	2,2	1,0	5,0	11,7	2.573	2.218
Lombardia	16,2	0,7	5,1	29,4	4,9	5,2	3,5	16,4	1,7	1,1	4,8	11,2	3.033	2.512
Trentino Alto Adige	14,1	0,6	5,1	30,4	4,5	6,6	4,9	14,2	1,9	1,4	4,8	11,4	2.855	2.313
Veneto	16,1	0,5	4,9	29,8	5,4	5,3	4,6	14,1	1,8	1,5	4,6	11,3	2.903	2.476
Friuli Venezia Giulia	16,9	0,8	4,6	30,9	5,4	5,4	4,1	14,0	1,7	1,0	4,7	10,4	2.594	2.270
Liguria	19,7	0,7	4,4	34,0	5,2	4,5	3,5	10,9	1,4	0,9	3,7	11,1	2.371	1.913
Emilia-Romagna	16,6	0,6	5,0	28,7	5,3	5,7	3,8	15,0	1,9	1,1	4,8	11,6	2.770	2.366
Toscana	17,2	0,7	4,7	32,6	5,3	4,4	3,7	14,4	2,0	1,1	4,2	9,7	2.673	2.264
Umbria	20,7	0,8	5,3	28,2	5,1	5,6	4,2	13,6	1,7	0,8	4,6	9,3	2.443	2.061
Marche	18,6	0,7	5,4	28,6	5,5	4,1	3,9	15,9	1,9	1,2	4,0	10,2	2.615	2.237
Lazio	18,9	0,8	5,2	33,9	4,6	4,6	3,8	12,8	1,9	0,9	3,5	9,1	2.522	2.159
Abruzzo	19,3	1,0	5,9	26,0	5,5	6,5	3,5	15,8	2,2	1,4	4,3	8,8	2.348	1.945
Molise	20,7	1,0	5,9	26,0	6,4	7,3	3,6	13,0	2,1	1,9	3,9	8,2	2.201	1.713
Campania	28,7	1,4	5,7	25,1	4,8	5,1	2,8	11,5	2,1	0,6	3,3	8,9	1.944	1.706
Puglia	23,5	1,1	7,3	24,4	5,5	5,3	4,0	12,1	2,1	1,8	3,5	9,4	1.958	1.670
Basilicata	23,4	1,1	6,9	23,4	7,0	5,4	3,6	13,2	2,2	2,0	2,8	8,9	1.898	1.610
Calabria	25,7	1,1	8,0	19,8	5,7	5,8	4,2	14,5	2,0	0,9	4,0	8,4	1.904	1.615
Sicilia	27,2	1,8	6,6	25,6	5,3	4,4	3,7	12,5	2,2	0,8	2,7	7,2	1.637	1.449
Sardegna	24,8	1,0	6,8	26,9	5,4	4,7	3,7	13,0	2,2	1,3	3,6	6,6	1.921	1.711
Italia	19,2	0,8	5,4	28,9	5,2	5,1	3,7	14,2	1,9	1,1	4,2	10,2	2.488	2.078

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella II.17. Serie storica della spesa media mensile delle famiglie e incidenza percentuale delle spese per l'abitazione in Emilia-Romagna e in Italia

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
2010	28,2	2.885	28,4	2.453
2011	28,7	2.770	28,9	2.488

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Nota: valori espressi in euro e incidenza percentuale per capitolo di spesa rispetto al totale della spesa media mensile

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

La Banca d'Italia pubblica trimestralmente i dati relativi alle segnalazioni dei prestiti provenienti dalla Centrale dei rischi e riguardanti il medio e lungo termine, ovvero superiori ai 18 mesi, ad opera degli istituti di credito presenti sul territorio nazionale. In tabella sono presentati i valori delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici e ad altri soggetti per l'acquisto di abitazioni e la loro variazione annua. I prestiti bancari alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni includono la costruzione e la ristrutturazione di unità immobiliari ad uso abitativo. Si noti, nella lettura dei dati, che le variazioni riportate sono sempre rispetto ad un anno, quindi, a titolo di esempio, la variazione al 30/06/2011 è riferita al 30/06/2010.

Tabella II.18. Serie storica delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

Data	Emilia - Romagna		Italia		incidenza
	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	Valori assoluti (mln euro)	Variazioni %	E-R su ITA (%)
1997	955,3	- / -	11.640,29	- / -	8,21
1998	1.537,41	60,93	17.279,30	48,44	8,90
1999	2.715,73	76,64	27.891,87	61,42	9,74
2000	2.671,52	-1,63	29.148,57	4,51	9,17
2001	2.865,09	7,25	30.057,37	3,12	9,53
2002	3.499,38	22,14	35.338,39	17,57	9,90
2003	4.421,77	26,36	42.875,27	21,33	10,31
2004	5.424,99	22,69	48.816,65	13,86	11,11
2005	5.747,84	5,95	56.266,25	15,26	10,22
2006	6.438,59	12,02	62.872,84	11,74	10,24
2007	6.308,04	-2,03	62.757,97	-0,18	10,05
31/03/2008	1.198,10	-12,96	14.225,86	0,09	8,42
30/06/2008	1.528,43	-6,32	15.029,85	-10,06	10,17
30/09/2008	1.280,27	-7,10	12.605,62	-10,11	10,16
31/12/2008	1.785,02	-7,12	15.119,06	-15,11	11,81
2008	5.791,82	-8,18	56.980,39	-9,21	10,16
31/03/2009	1.085,64	-9,39	11.095,10	-22,01	9,78
30/06/2009	1.437,27	-5,96	13.135,88	-12,60	10,94
30/09/2009	1.206,17	-5,79	11.414,47	-9,45	10,57
31/12/2009	1.451,08	-18,71	15.401,42	1,87	9,42
2009	5.180,16	-10,56	51.046,87	-10,41	10,15
31/03/2010	1.290,65	18,88	13.333,30	20,17	9,68
30/06/2010*	1.370,87	-4,62	16.177,97	23,16	10,68
30/09/2010	1.071,61	-11,16	12.361,91	8,30	8,67
31/12/2010	1.341,87	-7,53	15.041,15	-2,34	8,92
2010	5.074,99	-2,03	56.914,32	11,49	9,54
31/03/2011	1.117,12	-13,45	13.521,23	1,41	8,26
30/06/2011	1.166,08	-14,94	14.229,34	-12,04	8,19
30/09/2011	929,83	-13,23	10.374,57	-16,08	8,96
31/12/2011	996,41	-25,74	11.114,16	-26,11	8,97
2011	4.209,43	-17,06	49.239,30	-13,49	8,55

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

*) al 30/06/2010 viene riportata la stima prodotta dalla C.C.I.A.A. di Ferrara

Dopo la costante e consistente crescita delle erogazioni annue proseguita sino al 2006, con il 2007 ha inizio una flessione a livello regionale e nazionale. Nell'ambito della contrazione, la parziale ripresa del 2010 è stata in Emilia-Romagna inferiore a quella nazionale, con il 2011 che presenta la maggior diminuzione della serie storica. Il risultato è ben misurato dal livello dell'incidenza dell'Emilia-Romagna sull'Italia, passata dall'11,1% del 2004 al 10,2% del 2006, all'8,6% del 2011.

Tabella II.19. Serie storica delle erogazione dei prestiti ad altri soggetti residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

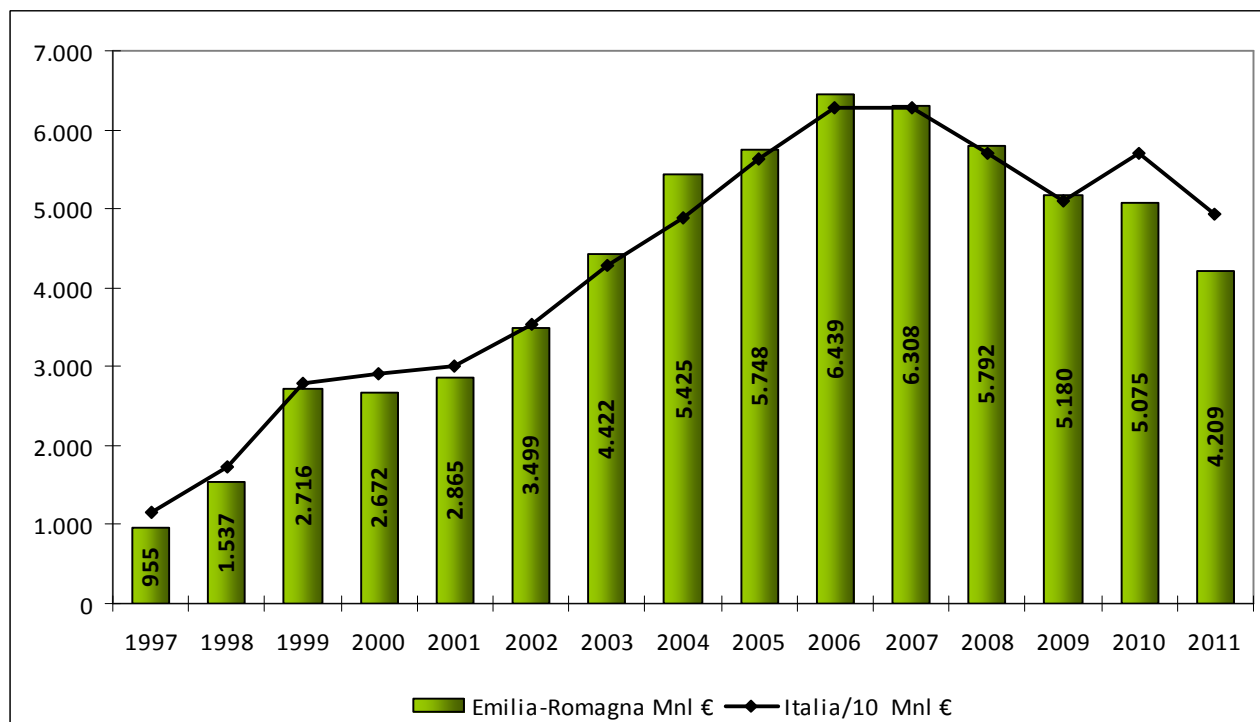
Data	Emilia - Romagna		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
1997	106,39	-	1.314,07	-	8,10
1998	104,65	-1,64	1.923,62	46,39	5,44
1999	423,94	305,12	3.202,12	66,46	13,24
2000	167,58	-60,47	2.505,13	-21,77	6,69
2001	193,25	15,31	2.463,14	-1,68	7,85
2002	275,55	42,59	3.729,46	51,41	7,39
2003	298,09	8,18	2.897,06	-22,32	10,29
2004	487,96	63,69	3.162,49	9,16	15,43
2005	222,37	-54,43	3.142,37	-0,64	7,08
2006	397,67	78,83	3.922,94	24,84	10,14
2007	242,60	-39,00	3.619,58	-7,73	6,70
31/03/2008	43,41	-26,70	798,06	-8,87	5,44
30/06/2008	179,19	182,60	1.103,00	10,46	16,25
30/09/2008	40,59	-14,34	689,38	-9,43	5,89
31/12/2008	48,65	-32,97	786,84	-20,05	6,18
2008	311,84	28,54	3.377,28	-6,69	9,23
31/03/2009	19,74	-54,53	2.311,51	189,64	0,85
30/06/2009	53,39	-70,20	749,41	-32,06	7,12
30/09/2009	43,59	7,38	641,16	-6,99	6,80
31/12/2009	132,14	171,63	1.088,91	38,39	12,14
2009	248,87	-20,20	4.790,98	41,86	5,19
31/03/2010	29,72	50,54	629,98	-72,75	4,72
30/06/2010	80,47	50,71	846,41	12,94	9,51
30/09/2010	42,56	-2,36	940,81	46,74	4,52
31/12/2010	52,90	-59,96	869,47	-20,15	6,08
2010	205,65	-17,37	3.286,68	-31,40	6,26
31/03/2011	41,39	39,28	639,93	1,58	6,47
30/06/2011	46,49	-42,22	658,86	-22,16	7,06
30/09/2011	51,25	20,43	853,01	-9,33	6,01
31/12/2011	52,36	-1,04	734,41	-15,53	7,13
2011	191,49	-6,89	2.886,20	-12,18	6,63

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

La tabella II.19 riporta i medesimi dati riferiti alle erogazioni per l'acquisto di immobili-abitazioni ma a favore di soggetti diversi dalle famiglie consumatrici (per es. imprese, enti pubblici ecc.). In tale ambito, fino al 2008 l'andamento è altalenante per concludere con gli ultimi tre anni in flessione: alla fine del 2011 l'incidenza percentuale dell'Emilia-Romagna sull'Italia è pari al 6,6% (contro il 15,4% del 2004, anno di incidenza massima, ed una media dal 1997 ad oggi dell'8,4%).

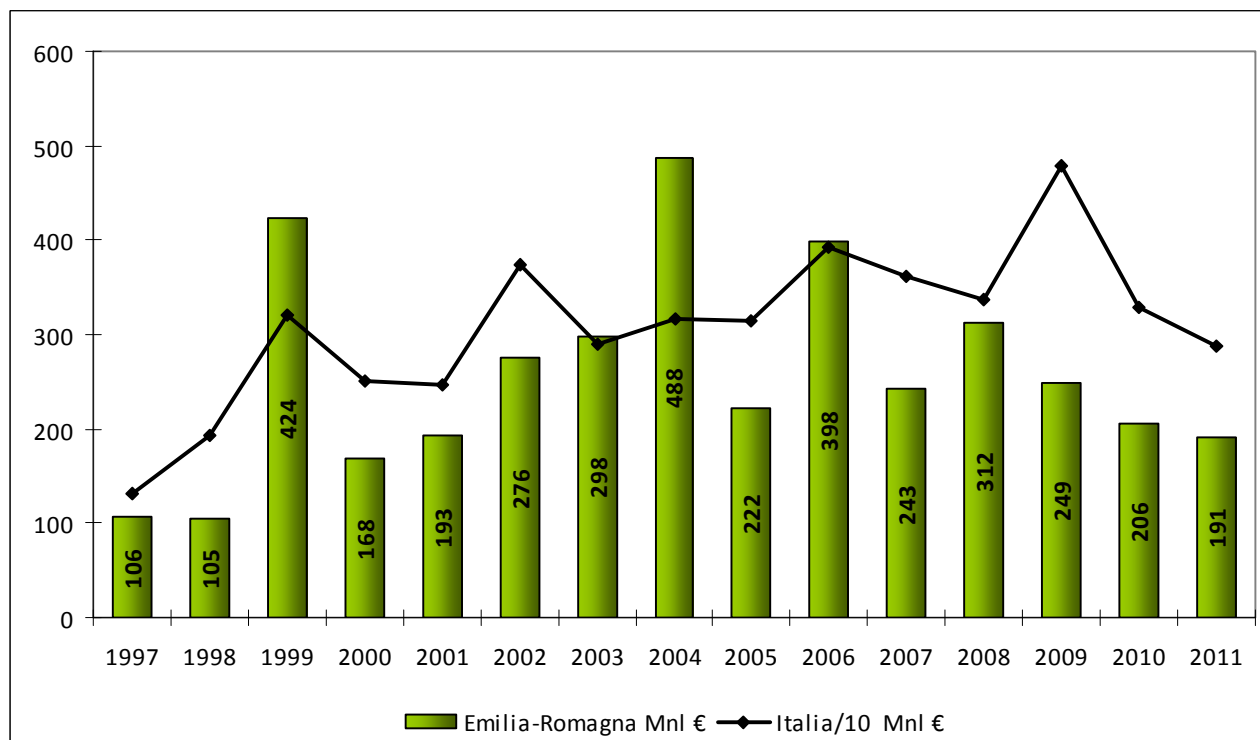
Seguono le rappresentazioni grafiche dei dati contenuti nelle tabelle II.18 e II.19, nelle quali l'istogramma relativo alla regione viene posto in relazione alla linea idealmente attribuita all'Italia (ridotta di un ordine di grandezza per facilitare la comparazione grafica dei due aggregati).

Figura II.1. Andamento delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Figura II.2. Andamento delle erogazioni dei prestiti ad altri soggetti residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Nella figura relativa ai prestiti alle famiglie consumatrici si delinea una stretta corrispondenza fra l'andamento delle erogazioni a livello regionale e quello nazionale.

Nella tabella II.20 è indicata la serie storica della consistenza dei prestiti alle famiglie consumatrici, sia in valore assoluto, sia come variazione annua, per l'Emilia-Romagna e per l'Italia. Si noti, nella lettura dei dati in tabella, che le variazioni percentuali riportate sono sempre rispetto ad un anno.

Le consistenze dei prestiti rappresentano l'ammontare complessivo del debito accumulato attraverso le erogazioni dei periodi precedenti e, come si può verificare nella tabella e diversamente delle erogazioni stesse, aumentano di anno in anno per tutto il periodo rilevato, anche negli anni in cui le erogazioni hanno segnato contrazioni considerevoli. I valori passano dai circa 3,7 miliardi di euro del 1997 ai 30 del 2011 nell'Emilia-Romagna, con incrementi prossimi al 30% nei primi anni duemila, e da circa 41,5 miliardi di euro a quasi 318 in Italia. A partire dal 2007 la crescita delle consistenze dei prestiti è proseguita, ma con un rallentamento sempre più marcato che, se in parte riflette la corrispondente forte contrazione delle erogazioni, in misura diversa è dovuta anche alla sempre più ridotta quota del valore dell'immobile che viene finanziata. Se le cifre assolute possono sembrare elevate, si consideri che in Emilia-Romagna le consistenze dei prestiti risultano meno del quattro per cento del patrimonio delle famiglie.

Rispetto ai valori a livello nazionale, anche per quanto concerne le consistenze dei prestiti ed analogamente alle erogazioni alle famiglie consumatrici, il dato regionale è tornato al di sotto della soglia del 10%, dopo che dal 2002 al 2007 questa soglia era stata sistematicamente superata.

Tabella II.20. Serie storica delle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

Data	Emilia Romagna		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
31/12/1997	3.697,41	-	41.521,82	-	8,90
31/12/1998	4.450,18	20,36	48.880,74	17,72	9,10
31/12/1999	5.604,20	25,93	63.255,76	29,41	8,86
31/12/2000	7.279,80	29,90	76.603,93	21,10	9,50
31/12/2001	8.056,23	10,67	84.447,38	10,24	9,54
31/12/2002	10.443,00	29,63	99.968,98	18,38	10,45
31/12/2003	13.282,25	27,19	126.390,99	26,43	10,51
31/12/2004	16.147,93	21,58	154.556,46	22,28	10,45
31/12/2005	18.965,58	17,45	183.807,36	18,93	10,32
31/12/2006	21.466,43	13,19	208.295,82	13,32	10,31
31/12/2007	22.981,22	7,06	226.398,72	8,69	10,15
30/06/2008(*)	22.534,00	2,38	219.298,13	1,47	10,28
31/12/2008	23.578,38	2,60	277.943,51	22,77	8,48
30/06/2009(*)	24.304,40	7,86	240.102,86	9,49	10,12
31/12/2009	24.633,70	4,48	246.721,90	-11,23	9,98
30/06/2010(*)	28.815,83	18,56	298.303,20	24,24	9,66
31/12/2010	29.325,94	19,05	305.821,44	23,95	9,59
30/06/2011(*)	29.666,58	2,95	313.274,52	5,02	9,47
31/12/2011	30.042,18	2,44	317.868,71	3,94	9,45

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

*) Il valore assoluto è riferito ai soli primi sei mesi dell'anno, la variazione è riferita ad un anno

Allo stesso modo di quanto mostrato per le erogazioni, la tabella successiva riporta le consistenze dei prestiti per l'acquisto di immobili e abitazioni da parte di soggetti diversi dalle famiglie consumatrici. In tale ambito l'andamento regionale presenta valori discontinui con oscillazioni altalenanti, complessivamente in crescita fino al 2008, per chiudere in flessione negli ultimi tre anni della serie. Alla fine del 2011 l'incidenza

percentuale delle consistenze in Emilia-Romagna sull'Italia è pari al 7,2% contro il 9,9% del 2008, anno di incidenza massima.

Tabella II.21. Serie storica delle consistenze dei prestiti ad altri soggetti residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)

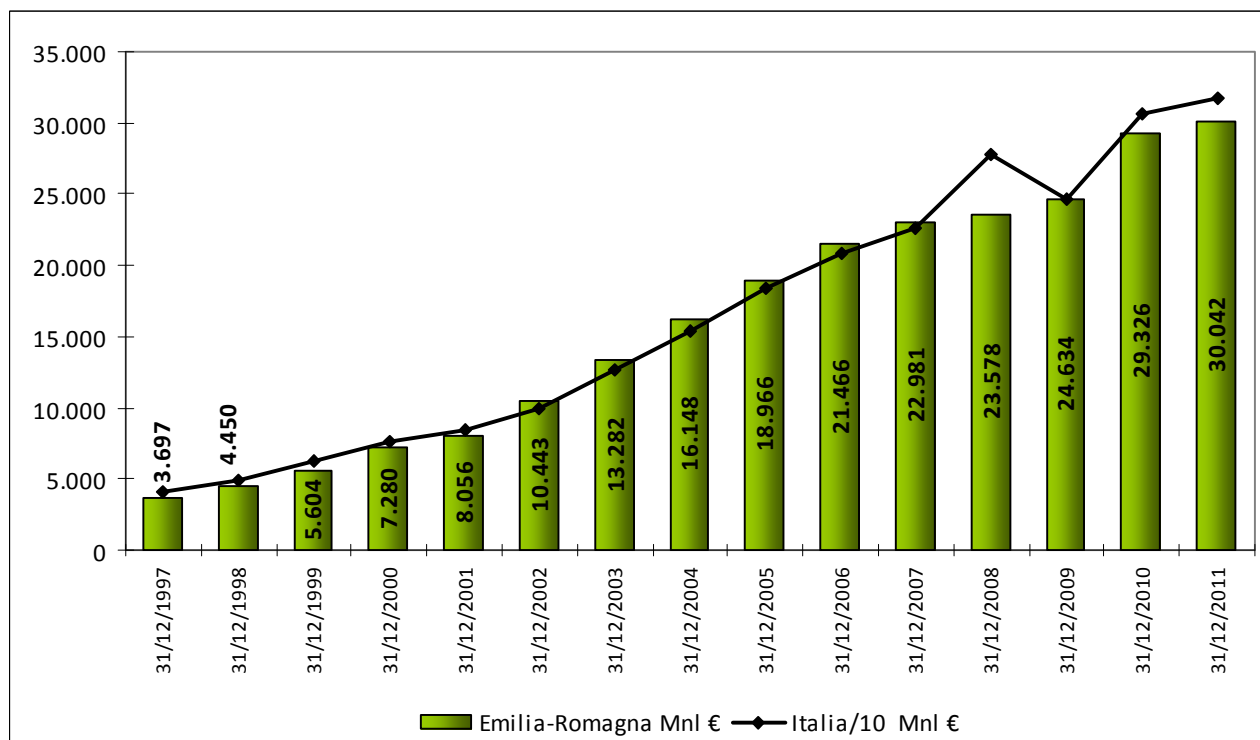
Data	Emilia Romagna		Italia		Incidenza E-R su ITA (%)
	Valori assoluti	Variazioni %	Valori assoluti	Variazioni %	
31/12/1997	404,38	-	4.542,05	-	8,90
31/12/1998	284,23	-29,71	4.822,17	6,17	5,89
31/12/1999	527,01	85,42	7.203,94	49,39	7,32
31/12/2000	372,93	-29,24	7.385,52	2,52	5,05
31/12/2001	451,46	21,06	7.850,88	6,30	5,75
31/12/2002	509,63	12,89	7.401,62	-5,72	6,89
31/12/2003	606,02	18,91	8.853,56	19,62	6,84
31/12/2004	953,58	57,35	10.377,32	17,21	9,19
31/12/2005	896,52	-5,98	10.182,27	-1,88	8,80
31/12/2006	1.065,02	18,79	11.644,59	14,36	9,15
31/12/2007	1.131,87	6,28	12.154,78	4,38	9,31
30/06/2008(*)	1.238,19	9,14	12.505,52	5,12	9,90
31/12/2008	1.130,04	-0,16	11.428,28	-5,98	9,89
30/06/2009(*)	962,94	-22,23	12.643,50	1,10	7,62
31/12/2009	1.084,83	-4,00	13.436,78	17,57	8,07
30/06/2010(*)	1.013,89	5,29	13.604,50	7,60	7,45
31/12/2010	1.024,23	-5,59	13.914,22	3,55	7,36
30/06/2011(*)	1.024,10	1,01	14.035,32	3,17	7,30
31/12/2011	1.007,09	-1,67	14.079,76	1,19	7,15

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

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

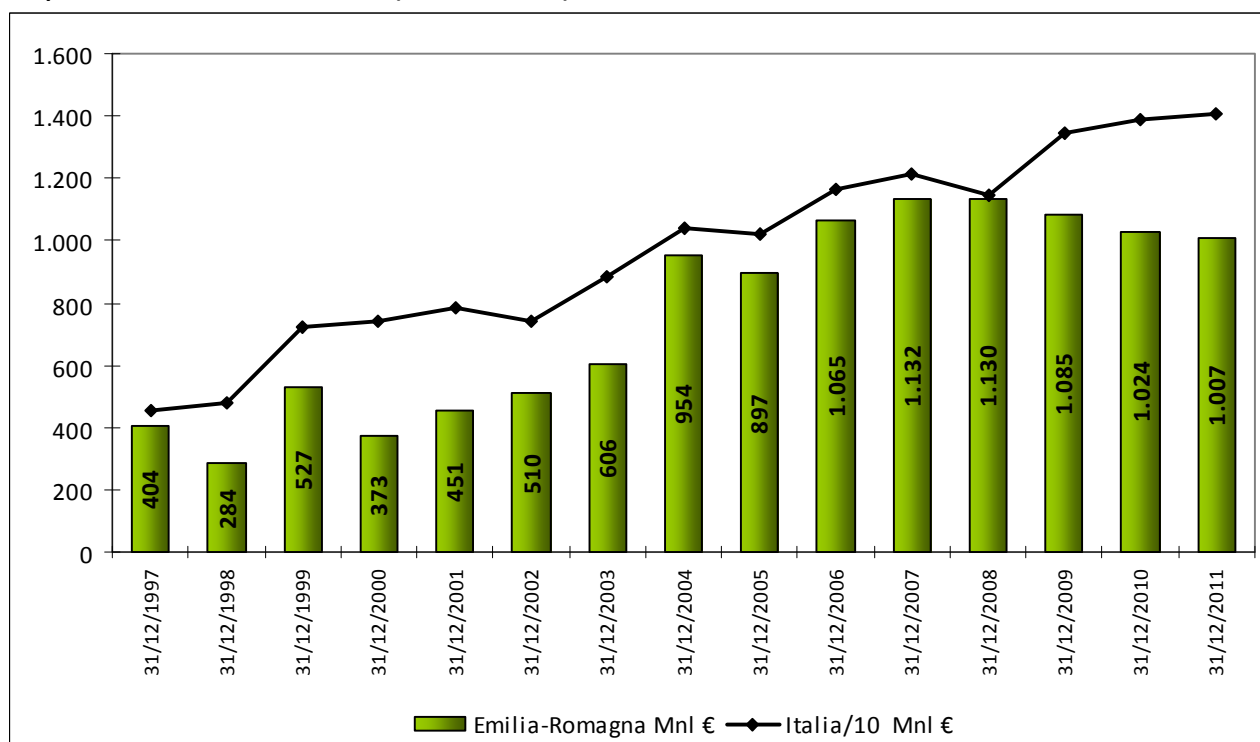
Seguono, nelle figure II.3 e II.4, le rappresentazioni grafiche dei dati contenuti nelle tabelle II.25 e II.26 con un istogramma relativo alla regione posto in relazione alla linea idealmente attribuita all'Italia (ridotta di un ordine di grandezza -cioè divisa per dieci- per facilitare la comparazione grafica dei due aggregati). Nella figura relativa alle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici, si delinea una generale corrispondenza fra gli andamenti ai livelli regionale e nazionale, che presentano una discontinuità negli anni 2008 e 2009 scarsamente significativa nei confronti della curva nel suo complesso.

Figura II.3. Andamento delle consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Figura II.4. Andamento delle consistenze dei prestiti ad altri soggetti residenti in Emilia-Romagna e in Italia per l'acquisto di immobili ed abitazioni (milioni di euro)



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Raffrontando le consistenze dei prestiti precedentemente illustrate alla popolazione residente, o più propriamente alle famiglie, si possono infine stimare l'andamento e la consistenza del debito medio. In tabella II.22 sono riportate le serie storiche del debito medio per famiglia. In Emilia-Romagna il debito è sempre cresciuto, anche se con dinamiche diverse, ed è salito fino ai 14.880 euro circa a famiglia del 2010. In Italia la dimensione media del debito è più contenuta, seppur con una dinamica di crescita complessiva maggiormente accelerata, come attesta anche l'evoluzione del numero indice che vede un ridimensionamento dei valori regionali.

Tabella II.22. Serie storica della consistenza del debito medio per mutui per l'acquisto di immobili ed abitazioni per famiglia in Emilia-Romagna e in Italia. Numero indice Emilia-Romagna su Italia

Anno	Emilia Romagna	Italia	numero indice - Italia=100
2004	9.053	6.630	136,54
2007	12.226	9.324	131,13
2008	12.310	11.280	109,13
2009	12.699	9.907	128,18
2010	14.880	12.147	122,49

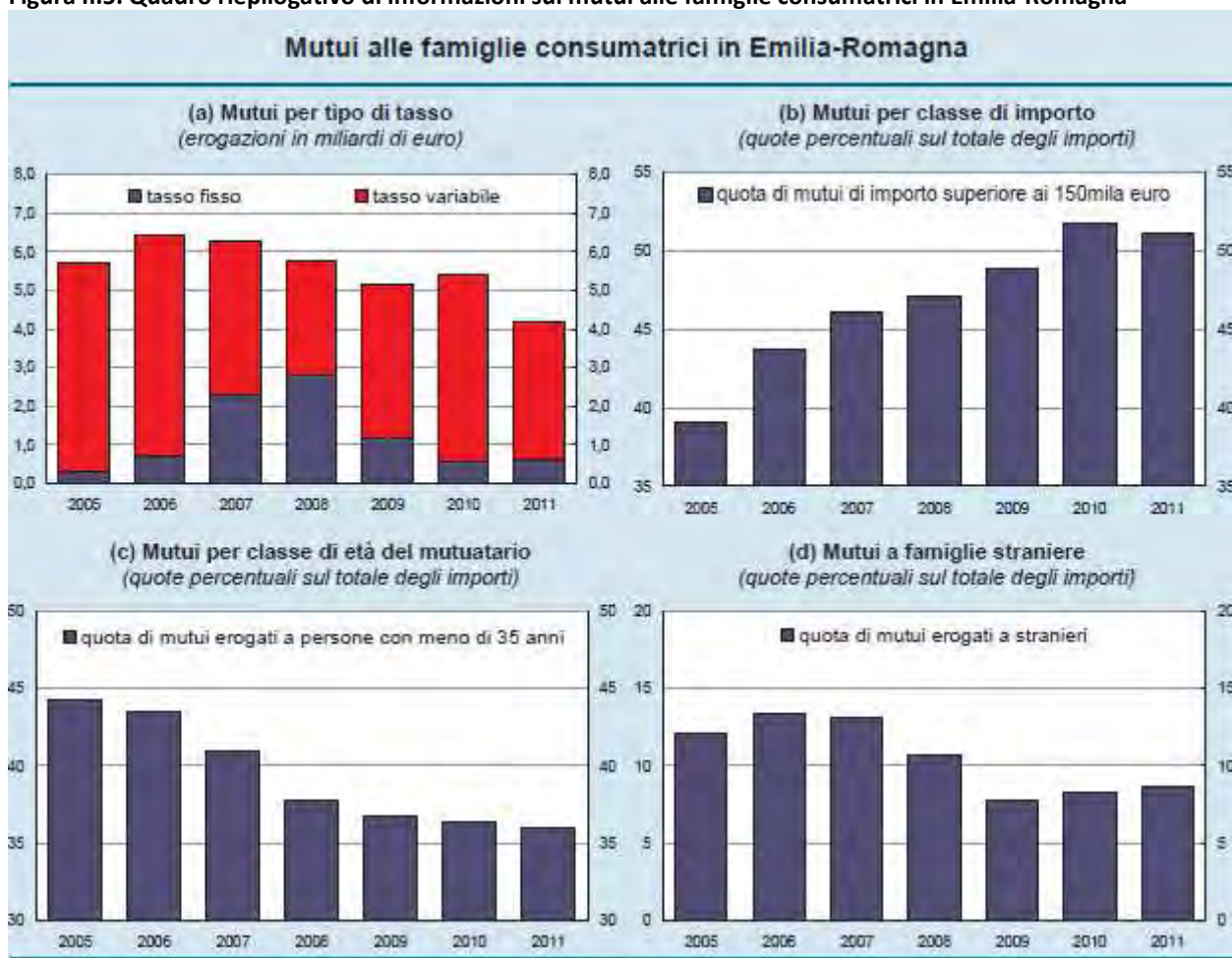
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia.

Nota: Per gli anni 2010 e 2011 il dato regionale della popolazione e delle famiglie è comprensivo dei comuni dell'Alta Valmarecchia, i valori del Censimento 2011 sono provvisori

A questo indebolimento, che secondo la Banca d'Italia dovrebbe protrarsi al 2012, "si è associato un irrigidimento dei criteri di offerta da parte delle banche. Per il comparto dei mutui sono aumentati soprattutto gli spread. L'atteggiamento di prudenza tenuto dagli intermediari potrebbe attenuarsi nella prima metà del 2012. La flessione delle richieste di mutui nella seconda metà del 2011 è stata più accentuata presso le banche più grandi; l'inasprimento delle condizioni invece non ha fatto registrare rilevanti differenze tra le banche maggiori e le banche più piccole. La durata media dei nuovi mutui e l'incidenza della rata sul reddito sono rimasti sostanzialmente sugli stessi livelli del 2010 (22 anni e 33 per cento, rispettivamente) mentre è diminuito, dal 63 al 61 per cento, il rapporto tra il valore del prestito e quello dell'immobile (*loan-to-value*)" (Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, Economie regionali n. 10 2012 pag. 28). Tali condizioni evidenziano non tanto la riduzione della domanda di credito ma piuttosto la disponibilità a concederlo da parte degli istituti di credito e delle società finanziarie. Il fatto che il settore sia considerato a crescente rischio e che il reale valore degli immobili ipotecati non sia sufficiente garanzia dei prestiti traspare nettamente anche dal comportamento di contrazione e irrigidimento riservato alle imprese, motivato dalle banche con "l'aumento del costo di raccolta e i problemi di liquidità" (idem, pag. 27) ma particolarmente stringente nel settore dell'edilizia.

Sempre secondo questa fonte, mentre il numero dei mutui erogati alle famiglie consumatrici è diminuito dalle 75mila unità del 2006 alle 50mila del 2010, l'importo medio è parallelamente passato da circa 140mila euro a poco meno di 150mila, calando solo nel 2011 a fronte di una contrazione nel numero dei mutui di quasi il 9%. Il fatto che i mutui oltre i 150mila euro siano cresciuti dal 39% del totale al 51% del 2011 suggerisce che i finanziamenti siano stati orientati verso immobili di maggior valore e acquisiti da una clientela con maggiori disponibilità finanziarie, come attesta anche la riduzione della quota contratta da persone sotto i 35 anni, parallelamente ridottasi dal 44 al 36%.

Figura II.5. Quadro riepilogativo di informazioni sui mutui alle famiglie consumatrici in Emilia-Romagna



Fonte: Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, Economie Regionali n. 10, 2012, pag. 31

La tabella II.23 mostra alcuni interessanti indicatori che qualificano il debito per l'acquisto di abitazioni rispetto alla condizione delle famiglie sino al 2009.

A quel momento si rilevava come la quota di famiglie che aveva contratto un debito per la casa fosse in crescita in tutti i territori considerati, ed in Emilia-Romagna maggiormente che a livello nazionale.

Se è facilmente intuibile che, al crescere del reddito familiare, aumenta la possibilità di indebitarsi, va notato come le famiglie con i redditi più bassi vedessero già allora ridotte le loro possibilità di accesso al credito, tanto che nel 2009 in Emilia-Romagna solo poco più del 2% di esse risultava aver contratto un debito contro una media nazionale del 6%. Il generale allargamento delle disuguaglianze di distribuzione del reddito si rileva anche da questi dati.

L'entità mediana del debito contratto dalle famiglie era in crescita, seguendo l'aumento dei prezzi e degli standard qualitativi, mentre il servizio del debito mostrava una flessione dal 2007 al 2009, che se poteva essere spia di un tendenziale allungamento della durata del mutuo, era certamente anche il risultato della progressiva riduzione delle famiglie con redditi bassi e medio-bassi.

Infine aumentava solo in Emilia-Romagna, contrariamente all'Italia e al Nord-Est, la quota di famiglie "vulnerabili", ovvero con un rapporto rata del mutuo su reddito superiore al 30%, pur rimanendo inferiore al 5%.

Tabella II.23. Indicatori sull'indebitamento delle famiglie per l'acquisto di abitazioni (valori percentuali e migliaia di euro)

Voci	Emilia-Romagna			Nord Est			Italia		
	2005	2007	2009	2005	2007	2009	2005	2007	2009
Quota famiglie indebitate ⁽¹⁾	14,0	14,9	16,2	15,1	16,4	16,5	13,0	13,4	13,6
Redditi bassi	7,4	6,1	2,2	6,5	5,7	5,1	6,3	5,7	6,0
Redditi medio-bassi	10,4	9,2	8,2	10,4	10,2	8,8	10,1	9,5	9,5
Redditi medio-alti	13,7	16,4	19,9	16,3	17,7	21,2	16,7	16,2	17,5
Redditi alti	19,6	21,2	25,0	22,6	25,1	25,0	19,7	21,8	21,5
Debito per nucleo familiare ⁽²⁾	72,1	92,0	96,6	66,3	82,5	88,1	56,2	72,4	77,3
Servizio del debito ⁽³⁾	17,1	22,2	20,6	17,7	22,0	20,0	17,7	20,5	19,7
Quota di famiglie vulnerabili ⁽⁴⁾	2,6	3,6	4,5	2,3	3,9	3,8	2,1	3,1	2,8

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia "Economie Regionali"

(1) *Percentuale famiglie presenti in ogni classe di reddito e nel campione. Le classi di reddito sono definite in base al reddito equivalente*

(2) *Valore mediano del debito per l'acquisto di abitazioni, in migliaia di euro*

(3) *Mediana del rapporto fra rata annuale complessiva (interessi e rimborsi del mutuo) e reddito di ciascuna famiglia*

(4) *Famiglie con servizio del debito superiore al 30% del reddito disponibile, espresso al loro degli oneri finanziari*

Alcuni dati provenienti da operatori del settore consentono una ulteriore puntualizzazione della situazione odierna relativa ai prestiti per l'acquisto delle abitazioni.

La Federazione italiana agenti immobiliari professionali segnala un differenziale nel 2011 tra le compravendite ad uso residenziale portate a termine da clientela italiana e da altri soggetti, attraverso un maggior ricorso dei primi al sistema creditizio e di accesso ai mutui, nonostante si riscontri una decisa riduzione di richieste di erogazioni rispetto al 2010 a causa della stretta creditizia del sistema bancario già commentata al paragrafo II.5.

Infine, secondo una recente analisi condotta da Crif, l'inizio del 2012 risulta ancora pesantemente negativo per la domanda dei mutui ipotecari da parte delle famiglie italiane, facendo registrare a gennaio una decrescita del 44% (percentuale ponderata sui giorni lavorativi), rispetto al corrispondente mese del 2011, e confermando il costante calo iniziato gradualmente dall'inizio del 2011 stesso. Inoltre, la domanda di mutui nel medesimo periodo segna un andamento molto più negativo rispetto alla flessione del 6% verificatasi a gennaio 2011 nei confronti dello stesso mese dell'anno precedente.

Relativamente alla distribuzione per fasce di durata dei mutui, la classe che registra il maggior incremento è quella tra i 20 e i 25 anni, mentre è quella di durata compresa tra i 25 e i 30 anni a essere maggiormente richiesta dalle famiglie italiane, con una quota del 30%. Per quanto concerne la distribuzione delle richieste di mutuo in funzione dell'importo, è molto evidente lo spostamento avvenuto rispetto al corrispondente mese del 2011: la fascia di domanda che aumenta di più a scapito delle altre è quella fino ai 100.000 euro. A gennaio 2012, inoltre, l'importo medio continua la diminuzione già rilevata nel corso del 2011, andando a toccare i valori dello stesso mese del 2009, intorno ai 134.000 euro. Analizzando, infine, la domanda in base all'età dei soggetti richiedenti mutui ipotecari, quasi il 64% delle richieste presentate nel primo mese dell'anno proviene da clienti tra i 25 e i 44 anni.

Per quanto attiene ai tassi di interesse applicati dagli istituti di credito per i prestiti ipotecari, la tabella II.24 presenta l'andamento dell'entità media dello spread per tipologia di contraente e per fascia di importo di finanziamento. Si nota come gli stranieri siano nettamente penalizzati rispetto agli italiani: per essi gli istituti di credito ritengono il rischio del prestito più elevato. I più giovani spuntano tassi maggiormente convenienti e l'abbassarsi dello spread con l'alzarsi della cifra concessa si spiega considerando che le cifre più elevate vengono erogati a soggetti ritenuti maggiormente solvibili ed affidabili.

Tabella II.24. Spread medi applicati sui mutui alle famiglie ⁽¹⁾ (valori percentuali)

Settori	Mutui a tasso fisso ⁽²⁾			Mutui a tasso variabile ⁽³⁾		
	2005	2008	2011	2005	2008	2011
Fasce d'età della clientela:						
Meno di 35 anni	1,32	1,35	1,15	1,47	0,94	1,69
35-44 anni	1,33	1,35	1,22	1,45	1,00	1,68
45 anni e oltre	1,23	1,36	1,24	1,41	1,00	1,73
Paese di nascita:						
Italiani	1,30	1,31	1,18	1,42	0,94	1,67
Stranieri	1,52	1,64	1,38	1,66	1,44	2,00
Classe di importo:						
fino a 100mila euro	1,30	1,34	1,36	1,44	1,07	1,80
tra 100 e 150mila euro	1,31	1,37	1,26	1,47	0,98	1,72
oltre 150mila euro	1,33	1,34	0,91	1,43	0,91	1,61
Totale	1,31	1,35	1,20	1,45	0,98	1,70

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia "Economie Regionali"

(1) Dati riferiti alla residenza della controparte

(2) Mutui a tasso determinato per un periodo oltre 10 anni. Lo spread è calcolato rispetto all'IRS a 10 anni

(3) Mutui a tasso variabile e a tasso determinato per un periodo fino a 1 anno. Lo spread è calcolato rispetto a Euribor a 3 mesi

Si ricorda che l'interesse che viene pagato a fronte dell'accensione di un mutuo deriva da un tasso composto da due parti. Per i mutui a tasso variabile una prima parte è l'euribor, ovvero il tasso per i prestiti interbancari, per quelli a tasso fisso è l'IRS, diffuso giornalmente dalla federazione interbancaria europea. La seconda parte è un saggio che il cliente contratta con l'istituto bancario e che rappresenta una delle componenti di concorrenzialità, generalmente la più importante, di un mutuo rispetto ad altri: lo spread. All'atto di accensione di un mutuo, quelli a tasso fisso avranno sempre un saggio di interesse complessivo più elevato rispetto ai mutui a tasso variabile, in quanto il rischio legato alla generale fluttuazione del costo del denaro rimane in capo all'istituto di credito nel primo caso, al contraente nel secondo.

Relativamente al saggio di interesse complessivo, dal Panorama di Economia Immobiliare di Tecnoborsa si riscontra che, dai dati resi noti dalla Banca d'Italia, i tassi d'interesse, comprensivi di spese accessorie, sui mutui per l'acquisto di abitazioni erogati alle famiglie sono saliti a dicembre 2011 al 4,26%, dal 3,98% di novembre e dal 3,81% di ottobre, un valore in crescita di oltre un punto rispetto al 3,18% di dicembre 2010. Secondo il bollettino mensile dell'ABI invece, il tasso sui prestiti in euro alle famiglie per l'acquisto di abitazioni a dicembre 2011 – che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo – è risultato pari al 3,83%, in crescita rispetto al 3,70% del mese precedente. A quest'ultimo riguardo, l'aumento di dicembre è da attribuire, fra l'altro, anche a una maggiore quota del flusso di finanziamenti a tasso fisso.

II.5. Le sofferenze bancarie

In questo paragrafo sono presi in esame gli andamenti delle sofferenze bancarie attraverso i dati resi disponibili dalla Banca d'Italia che contabilizzano:

- il numero dei soggetti - denominati "affidati" - persone fisiche, persone giuridiche o cointestazioni al nome dei quali siano pervenute una o più segnalazioni alla Centrale dei rischi a fronte della concessione di crediti per cassa o di firma. In altre parole il numero dei casi di insolvenza;
- l'entità del capitale - detto "utilizzato" - che corrisponde all'ammontare complessivo del credito effettivamente erogato al cliente.

Non si dispone pertanto di dati esattamente confrontabili con quelli sui prestiti visti nel paragrafo precedente, mancando ad esempio la caratterizzazione del credito per destinazione - acquisto di abitazioni, altri immobili o beni, ecc.- o per tipologia - per cassa o di firma. Tuttavia esaminando le tendenze si possono comunque avanzare alcune considerazioni di ordine generale.

Poiché, inoltre, la precedente serie storica è stata interrotta e sostituita da una nuova serie a valere dal 2009, vengono qui a seguito presentate in due tabelle distinte (rispettivamente la II.25 e II.26) le "Sofferenze in essere e soggetti in stato d'insolvenza (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)" per il periodo 1997-2008 e le "Sofferenze in essere nella clientela ordinaria residente escluse le istituzioni finanziarie monetarie per il totale delle Ateco (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)" dal 2009 al 2011.

I diagrammi successivi, facendo 100 il valore 2009 (ancora disponibile anche per la vecchia serie), consentono un confronto delle due diverse serie anche in termini storici.

Tabella II.25. Serie storica delle sofferenze in essere e soggetti in stato d'insolvenza (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)

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	-10,40	31.586	-1,73	65.162	3,03	594.553	2,18
31/12/1999	2.905	-3,10	31.693	0,34	61.244	-6,01	579.357	-2,56
31/12/2000	2.873	-1,10	32.859	3,68	53.983	-11,86	570.496	-1,53
31/12/2001	2.545	-11,42	33.067	0,63	45.615	-15,50	546.524	-4,20
31/12/2002	2.564	0,75	34.495	4,32	45.744	0,28	567.301	3,80
31/12/2003	4.406	71,84	36.415	5,57	50.573	10,56	593.358	4,59
31/12/2004	4.914	11,53	39.298	7,92	54.043	6,86	627.695	5,79
31/12/2005	3.487	-29,04	37.940	-3,46	44.972	-16,78	583.358	-7,06
31/12/2006	3.634	4,22	39.188	3,29	46.881	4,24	603.612	3,47
31/12/2007	3.775	3,88	44.664	13,97	47.026	0,31	663.484	9,92
31/12/2008	3.470	-8,08	42.129	-5,68	40.948	-12,92	593.820	-10,50
31/12/2009	4.959	42,91	52.170	23,83	58.620	43,16	724.647	22,03

Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Dopo il picco dei soggetti affidati del 2007 e la successiva significativa diminuzione, anche per entità del capitale utilizzato, nel 2008, le sofferenze hanno ripreso a crescere in misura molto consistente sia in regione che a livello nazionale: prima in modo parallelo durante l'anno 2009 (+43% per l'aggregato "utilizzato" e fra il 22 e il 24% per numero di clienti affidati), poi in modo maggiormente differenziato con un 2010 molto difficile in Emilia-Romagna (+24,2% nel caso degli affidati, +3,8% per capitale utilizzato) e un 2011 relativamente peggiore in Italia nel 2011 (+22,9% affidati, +37,7% utilizzato). Al 31 dicembre 2011 si

toccano valori mai riscontrati in precedenza, con oltre un milione di soggetti in stato d'insolvenza (di cui più di 760.000 in regione) e un capitale utilizzato corrispondente pari a 104,3 miliardi di euro (9,3 dei quali in Emilia-Romagna).

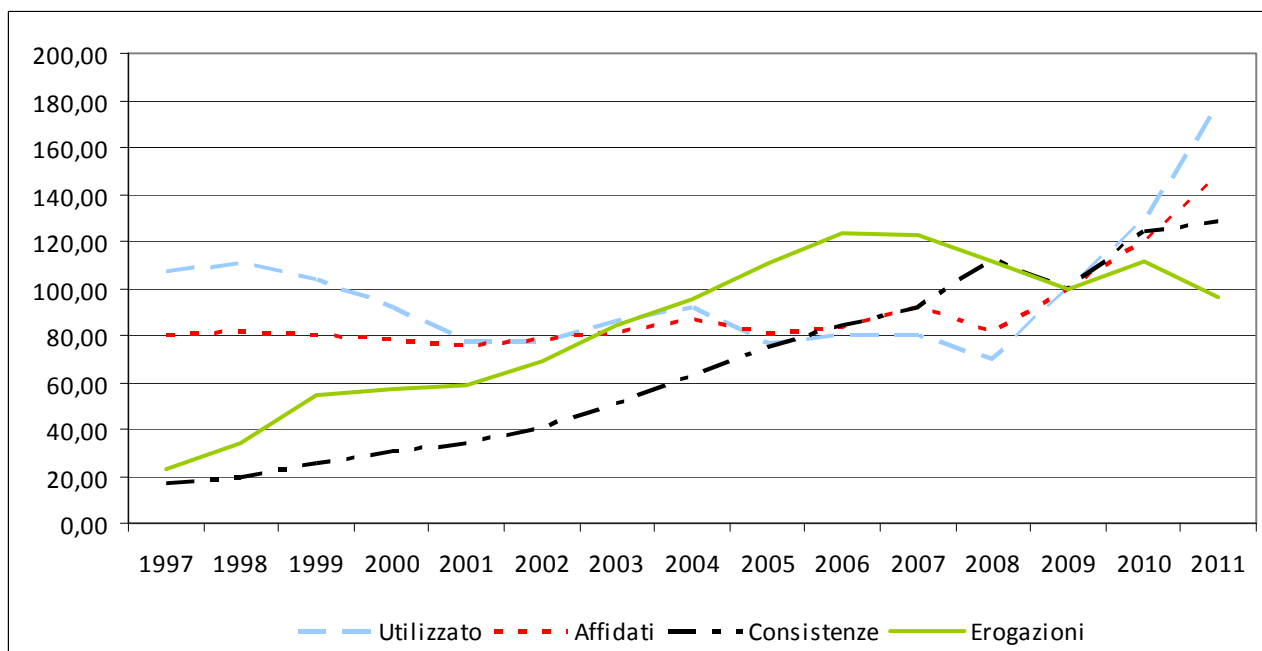
Tabella II.26. Serie storica delle sofferenze in essere nella clientela ordinaria residente, escluse le istituzioni finanziarie monetarie, per il totale delle Ateco (valori assoluti dell'utilizzato in milioni di euro)

Data di osservazione	Emilia-Romagna				Italia			
	Utilizzato		Affidati		Utilizzato		Affidati	
	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%	v.a.	var.%
31/03/2009	3.743	-	45.216	-	44.578	-	623.337	-
30/06/2009	4.071	-	48.734	-	48.736	-	670.820	-
30/09/2009	4.444	-	50.188	-	54.719	-	701.485	-
31/12/2009	5.011	-	52.392	-	58.783	-	724.862	-
31/03/2010	5.550	48,28	56.433	24,81	62.876	41,05	767.360	23,11
30/06/2010	6.010	47,63	59.494	22,08	67.057	37,59	800.870	19,39
30/09/2010	6.434	44,78	63.213	25,95	71.155	30,04	840.485	19,82
31/12/2010	6.958	38,85	65.088	24,23	75.709	28,79	867.085	19,62
31/03/2011	7.417	33,64	67.216	19,11	79.706	26,77	886.008	15,46
30/06/2011	8.396	39,70	75.269	26,52	95.380	42,24	1.016.733	26,95
30/09/2011	8.809	36,91	77.696	22,91	99.523	39,87	1.046.238	24,48
31/12/2011	9.320	33,95	76.131	16,97	104.315	37,78	1.065.949	22,93

Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

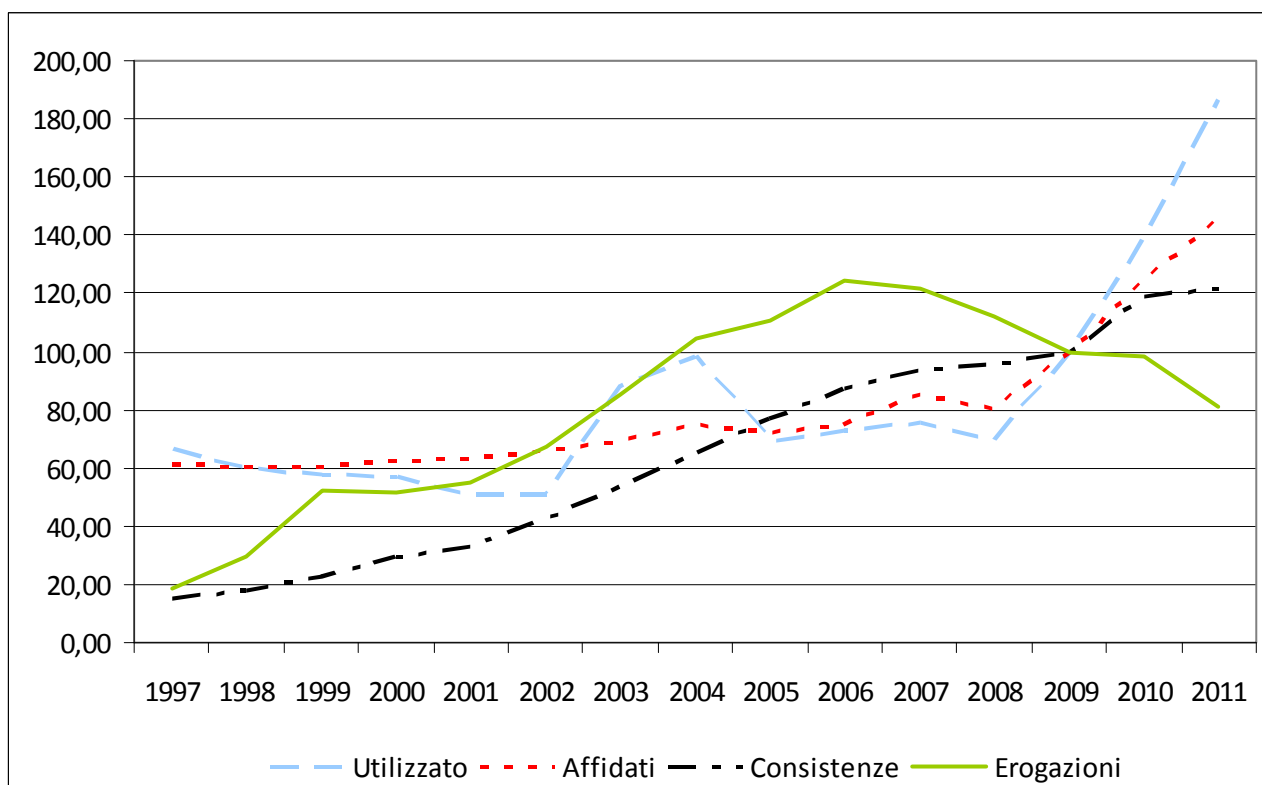
Il grafico di figura II.6, che assume i valori riferiti al 31 dicembre 2009 pari a 100, pone a confronto gli andamenti delle erogazioni e delle consistenze dei prestiti col numero dei soggetti segnalati alla centrale dei rischi (affidati) e con l'ammontare del corrispondente capitale (utilizzato). In questa elaborazione le erogazioni e le consistenze per l'acquisto dell'abitazione sono riferite alla totalità dei soggetti, non solo alle famiglie consumatrici, così come il numero degli affidati ed i valori dell'utilizzato sono riferiti alla totalità dei soggetti che hanno effettuato ricorso a un credito a medio e lungo termine, ovvero eccedente i 18 mesi, per qualsiasi ragione.

Figura II.6. Andamento delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze (affidati ed utilizzati) in Italia. (Anno 2009=100)



Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Figura II.7. Andamento delle erogazioni, delle consistenze e delle sofferenze (affidati ed utilizzati) in Emilia-Romagna. (Anno 2009=100)



Fonte dati: elaborazione Nuovaquasco su dati Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Le similitudini tra i due grafici delle figure II.6 e II.7, l'uno riferito all'intero Paese e l'altro alla regione, sono visivamente rilevabili con sufficiente evidenza, ma vi sono due aspetti che si ritiene doveroso segnalare: il primo è che, su oltre 9,4 miliardi di euro di sofferenze in Emilia-Romagna meno di 2 sono ascrivibili alle famiglie consumatrici. Si ricorda, a questo proposito, come la quota di famiglie con un rapporto rata del mutuo su reddito superiore al 30% fosse aumentata tra 2005 e 2009 dal 2,6 al 4,5%. Un indicatore di vulnerabilità finanziaria che si coniuga col fatto che le famiglie in arretrato col pagamento della rata nel corso degli ultimi dodici mesi avesse quasi raggiunto, al 2009, la soglia del 6% con livelli solo di pochi decimali inferiore alla media nazionale (Banca d'Italia, L'economia dell'Emilia-Romagna, Economie regionali n. 10, 2012, pag. 32).

Tabella II.27. Prestiti e sofferenze delle banche per settore di attività economica ⁽¹⁾ (consistenze di fine periodo in milioni di euro) in Emilia-Romagna

Settori	Prestiti ⁽²⁾			Sofferenze ⁽³⁾		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Amministrazioni pubbliche	2.403	2.453	4.375	-	-	-
Società finanziarie e assicurative	14.802	16.317	15.354	15	24	23
Imprese medio-grandi (a)	81.956	85.841	88.215	3.058	4.464	6.017
Imprese piccole (b) ⁽⁴⁾	19.132	20.512	20.445	1.030	1.313	1.634
di cui: famiglie produttrici ⁽⁵⁾	9.032	9.968	10.095	545	694	838
Imprese (a)+(b)	101.088	106.353	108.661	4.089	5.777	7.650
Famiglie consumatrici	35.061	41.900	43.300	995	1.395	1.952
Totale	153.813	167.528	172.222	5.109	7.207	9.639

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia "Economie Regionali"

- (1) Il totale include anche le istituzioni senza scopo di lucro e le unità non classificabili o non classificate.
A partire da giugno 2011 sono incluse le segnalazioni della Cassa depositi e prestiti
- (2) I dati includono i pronti contro termine e le sofferenze
- (3) A gennaio 2011 le sofferenze sono state influenzate da discontinuità dovute a operazioni societarie realizzate da alcuni gruppi bancari
- (4) Società in accomandita semplice e in nome collettivo, società semplici, società di fatto e imprese individuali con meno di 20 addetti
- (5) Società semplici, società di fatto e imprese individuali fino a 5 addetti

Alcuni dati disponibili a livello regionale, inoltre, evidenziano come l'entità delle sofferenze sia cresciuta in proporzione molto più dei prestiti, raddoppiando i livelli assoluti del dato relativo alle famiglie consumatrici tra 2009 e 2011, con entità comunque complessivamente meno significative rispetto a quelle delle imprese.

Tabella II.28. Depositi, prestiti totali e "vivi", sofferenze delle famiglie consumatrici (consistenze di fine periodo in milioni di euro) in Emilia-Romagna

Area	Depositi			Prestiti Totali			Prestiti vivi*			Sofferenze – utilizzato netto *		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Piacenza	3.183,46	3.147,01	4.778,00	2.133,84	2.398,39	2.506,83	2.095,68	2.335,88	2.410,94	67	82	109
Parma	5.282,60	5.182,51	7.191,09	3.424,48	3.905,56	4.115,29	3.414,76	3.868,26	4.054,07	66	81	101
Reggio Emilia	6.554,91	5.570,48	6.251,37	4.439,96	5.279,83	5.411,21	4.339,40	5.095,21	5.135,71	123	179	253
Modena	8.331,63	7.640,39	9.335,20	5.695,19	6.940,71	7.195,27	5.577,16	6.746,62	6.863,75	190	264	380
Bologna	12.959,84	12.634,17	14.692,87	8.558,90	10.197,83	10.519,61	8.465,22	10.059,71	10.253,37	222	302	418
Ferrara	3.320,87	3.260,08	4.740,97	2.125,50	2.840,52	2.890,04	2.055,06	2.737,27	2.750,39	78	95	120
Ravenna	3.759,01	3.624,05	4.240,30	3.113,39	3.664,45	3.753,81	3.080,98	3.603,01	3.654,52	68	90	118
Forlì	4.374,00	4.284,99	5.264,46	2.929,74	3.492,36	3.596,91	2.879,35	3.422,98	3.502,70	92	115	140
Rimini	3.977,90	4.165,37	5.139,73	2.628,52	3.167,05	3.301,79	2.596,60	3.118,59	3.230,75	83	97	131
Regione	51.744,22	49.508,03	61.633,99	35.048,52	41.886,70	43.290,76	34.503,20	40.986,52	41.856,19	985	1.304	1.772

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati della Banca d'Italia "Base informativa pubblica"

Note: * i dati includono le istituzioni private e dati non classificabili

II.6. Alcuni dati sui bilanci delle famiglie in Emilia-Romagna

In quest'ultimo paragrafo sono presentate alcune elaborazioni di "microdati" resi disponibili nel 2011 dalla Banca d'Italia (accessibili tramite la pagina web dedicata alle indagini campionarie). I dati considerati si riferiscono alle rilevazioni effettuate nel 2010 e 2008.

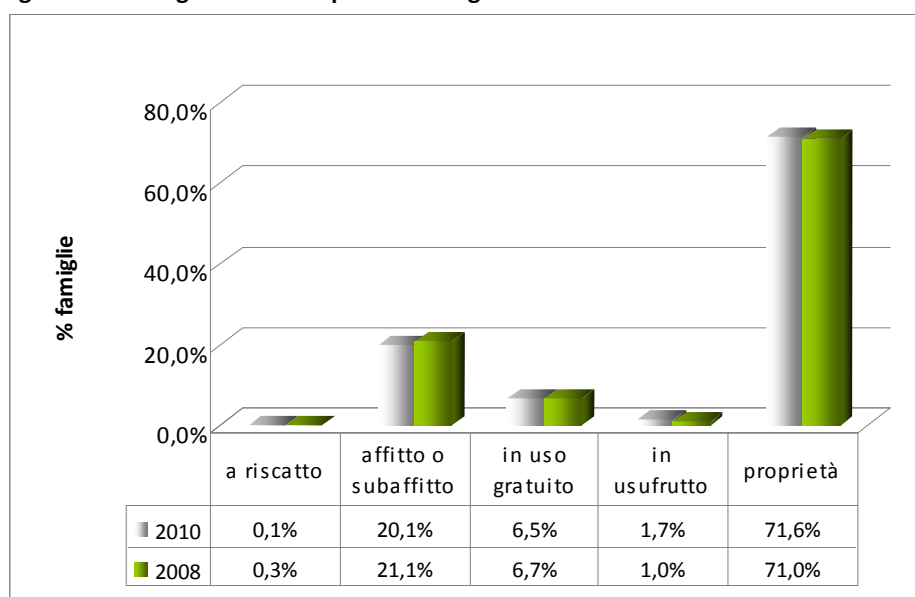
L'indagine nazionale 2010 della Banca d'Italia sui Bilanci delle famiglie italiane ha coinvolto 7.951 famiglie composte dal 19.836 individui, aggregati rispetto ai quali la regione Emilia-Romagna vale una quota attorno al 9% del Paese. Occorre ricordare che, mentre i livelli di rappresentatività raggiunti consentono una valutazione anche per macroaree (nord, centro, sud e isole), singole analisi regionali non posseggono equivalente significatività statistica e pertanto possono essere assunte esclusivamente come una indicazione parziale dei fenomeni in indagine.

I nuclei familiari rilevati in Emilia Romagna sono 708 per un totale di 1.566 individui (nel 2008 l'indagine aveva coinvolto un campione analogo composto da 720 nuclei per 1593 individui).

Si tratta di nuclei composti in media da 2,21 componenti, tale valore è rimasto invariato rispetto al 2008, mentre a livello nazionale si registra un incremento dal 2,5 del 2008 al 2,53 del 2010. Per quanto riguarda la tipologia delle famiglie si tratta nel 31,5% dei casi di nuclei unipersonali (il 31% nel 2008) mentre sono leggermente diminuiti i nuclei composti da due persone, pari al 35,6% contro il 36,7% del 2008; restano pressoché stabili i nuclei composti da 3 e più persone. Il dato nazionale, tra il 2008 e il 2010 registra invece una lieve diminuzione delle famiglie composte da un solo componente (dal 26,4% al 24,9%) e un incremento delle coppie (dal 61,9% al 63,5%).

La componente femminile prevale leggermente rispetto a quella maschile, con il 52,4% contro il 47,6%. Per quanto riguarda invece lo stato civile il 32,6% del campione è composto da single, il 53,3% da coniugati, il 9,1% da vedovi ed infine il 5,1% da separati.

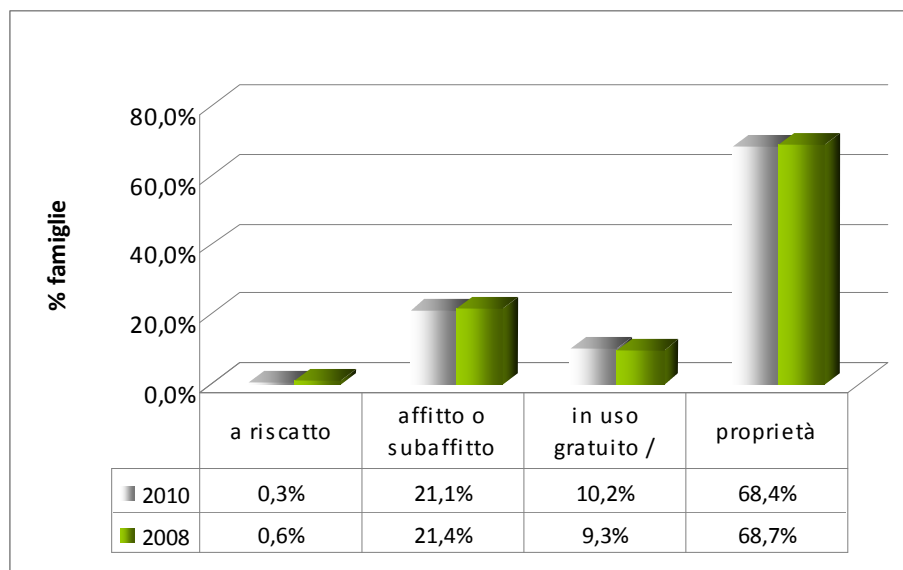
Figura II.8. Famiglie suddivise per titolo di godimento dell'abitazione di residenza in Emilia-Romagna



Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su base dati Banca d'Italia

Nel 71,6% degli oltre settecento casi rilevati in Emilia-Romagna l'abitazione di residenza risulta di proprietà della famiglia, nel 20,1% in affitto e nel 6,5% occupata ad uso gratuito, nell'1,7% in usufrutto e solo nel 0,1% a riscatto. Rispetto all'indagine del 2008 la distribuzione regionale appare sostanzialmente confermata, con la riduzione di un punto percentuale nella quota delle famiglie in affitto. Maggiori differenze si registrano nel confronto col dato nazionale 2010, dove la maggior propensione alla proprietà in Emilia-Romagna si manifesta con uno scarto dell'ordine del 3%, "compensato" da una più significativa presenza a livello nazionale di usi gratuiti o abitazioni a riscatto (10,5% in complesso): il dato nazionale 2010 rileva il 68,4% delle abitazioni di residenza di proprietà e il 21,1% di affitti.

Figura II.9. Famiglie suddivise per titolo di godimento dell'abitazione di residenza in Italia



Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su base dati Banca d'Italia

La percentuale più elevata di proprietari si rileva nelle famiglie il cui capofamiglia ha un'età compresa fra 51 e 65 anni (84,4%) e tra le famiglie con un reddito oltre i 45.300 euro. L'affitto invece è maggiormente frequente tra i giovani, in particolare nei nuclei il cui capofamiglia rientra nella fascia di età fino a 30 anni (33,3%), e nelle famiglie con un reddito netto annuo disponibile inferiore a 15.600 euro (58,2%).

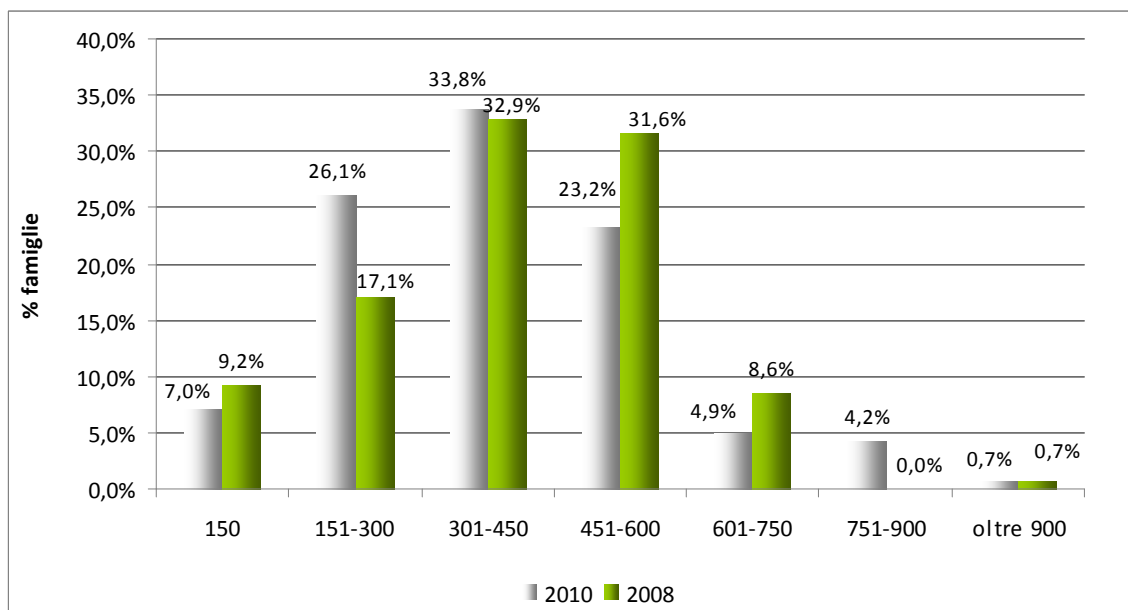
Tabella II.29. Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione e classi di reddito in Emilia-Romagna

Classi di reddito (migliaia)	a riscatto	affitto o subaffitto	in uso gratuito	in usufrutto	proprietà	Totale complessivo
< 15,6	0%	58,2%	15,2%	2,5%	24,1%	100%
15,6 <23,1	0,8%	38,3%	5,0%	2,5%	53,3%	100%
23,1 <32,0	0%	15,6%	8,2%	2,0%	74,1%	100%
32,0 <45,3	0%	10,3%	6,4%	1,3%	82,1%	100%
>45,3	0%	5,3%	2,9%	1,0%	90,8%	100%
Totale complessivo	0,1%	20,1%	6,5%	1,7%	71,6%	100%

Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su base dati Banca d'Italia

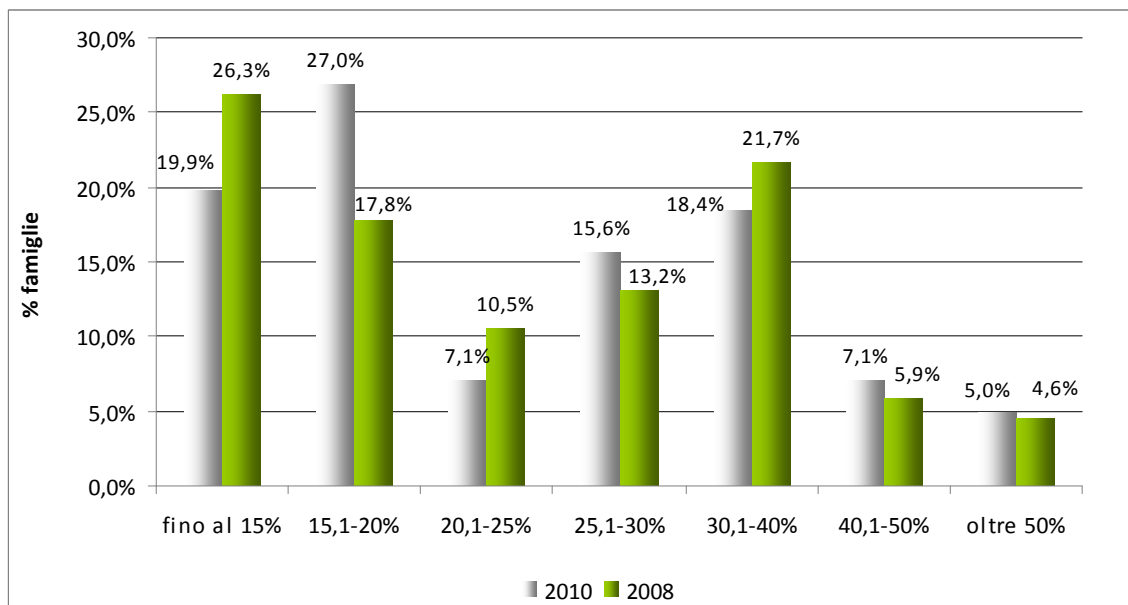
Nel 2010 il 33,8% delle famiglie intervistate paga un importo mensile di affitto compreso fra 301 e 450 euro. Rispetto all'indagine condotta nel 2008 risultano in forte aumento le famiglie che pagano un canone compreso fra 151 e 300 euro mensili mentre diminuiscono gli affitti fra 451 e 600 euro. Per quanto riguarda invece l'incidenza del canone sul reddito la quota di famiglie per cui questo valore incide tra il 25 ed il 40% è pari a circa il 34% delle famiglie intervistate (34,9% nel 2008).

Figura II.10. Quota di famiglie in affitto per classi di importo mensile canone in Emilia-Romagna



Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su base dati Banca d'Italia

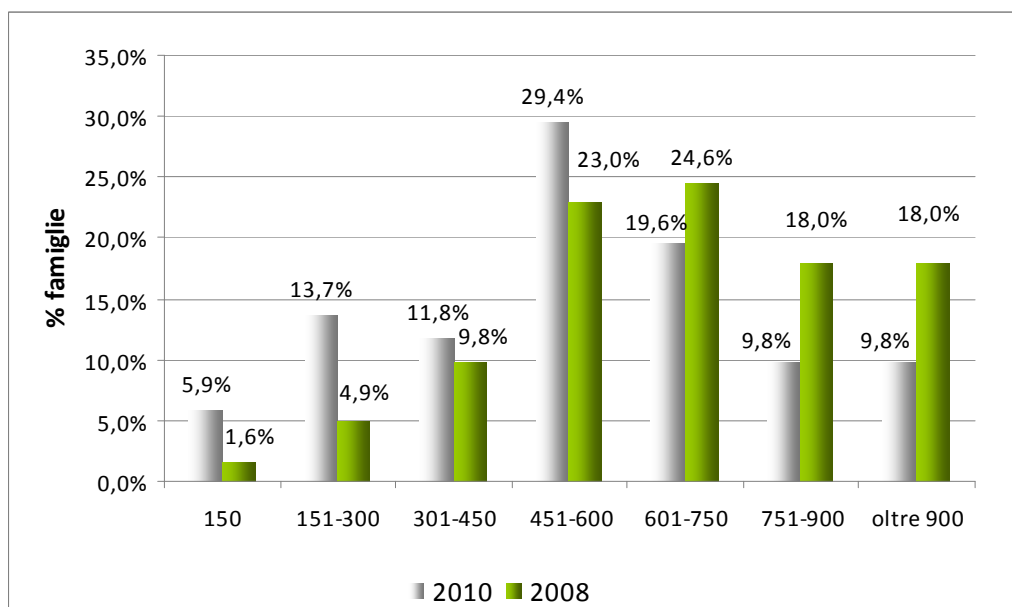
Figura II.11. Quota di famiglie per classi d'incidenza canone annuale sul reddito in Emilia-Romagna



Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su base dati Banca d'Italia

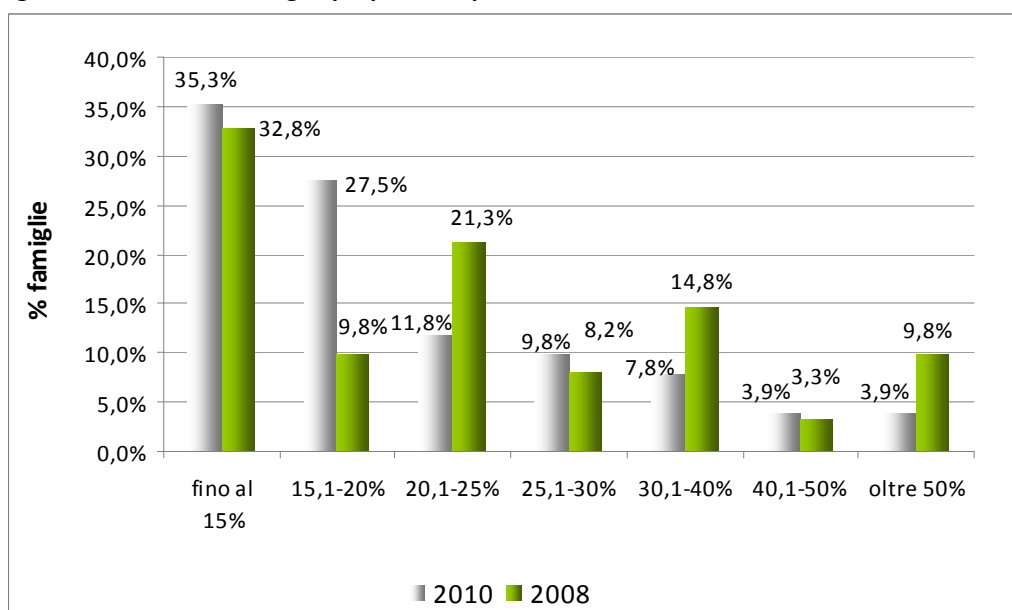
Tra i proprietari sono 51 le famiglie che nel 2010 hanno contratto un debito/mutuo per l'abitazione di residenza (un situazione sostanzialmente analoga al 2008). Di questi circa i tre quarti l'hanno fatto per acquistare l'abitazione, mentre i restanti per la ristrutturazione.

Figura II.12. Quota di famiglie proprietarie per classe d'importo rata mensile mutuo in Emilia Romagna



Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su base dati Banca d'Italia

Figura II.13. Quota di famiglie proprietarie per incidenza rata mutuo sul reddito in Emilia Romagna



Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su base dati Banca d'Italia

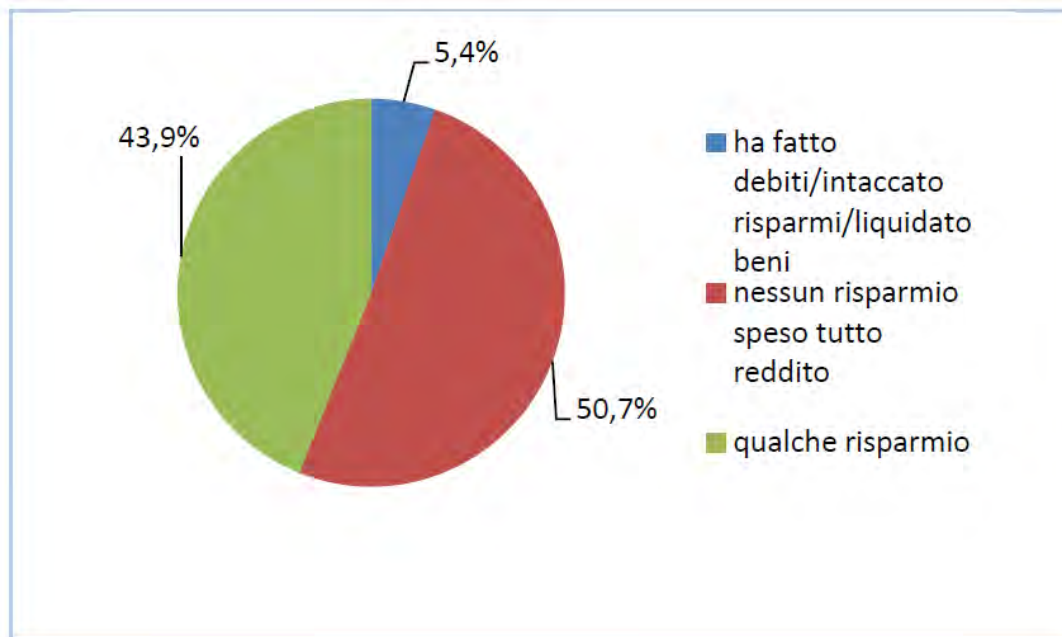
Per il 29,4% delle famiglie l'importo della rata è compreso tra 451 e 600 euro al mese, mentre il 19,6% dichiara un importo compreso tra 601 e 750 euro mensili. Da rilevare inoltre che 32 nuclei su 51 – il 62,8% - dichiarano di avere stipulato un mutuo a tasso variabile.

Nel 62,8% dei casi la rata del mutuo impegna fino al 20% del reddito familiare, mentre coloro che dichiarano un'incidenza superiore - tra il 25 e il 40% - rappresentano il 17,6%. Si segnala infine che fra il 2008 e il 2010 le famiglie che pagano una rata che incide per oltre il 40% del reddito scendono dal 13,1% al 7,8%.

L'11,2% delle famiglie intervistate ha un reddito disponibile netto che non supera i 15.600 euro annuali (1.300 euro al mese), di questi oltre il 50% dichiara di arrivare a fine mese con difficoltà e/o molta difficoltà. Mentre circa il 30% ha un reddito superiore a 45.300 euro.

La quota più cospicua di reddito familiare è costituita da lavoro dipendente con il 36,2% (il 39,5% a livello nazionale) mentre le altre componenti, da trasferimenti, lavoro autonomo e reddito da capitale rappresentano rispettivamente il 27,1% (25,4% dato Italia), 13,1% (12,8% dato Italia) e 23,6% (22,2% dato Italia).

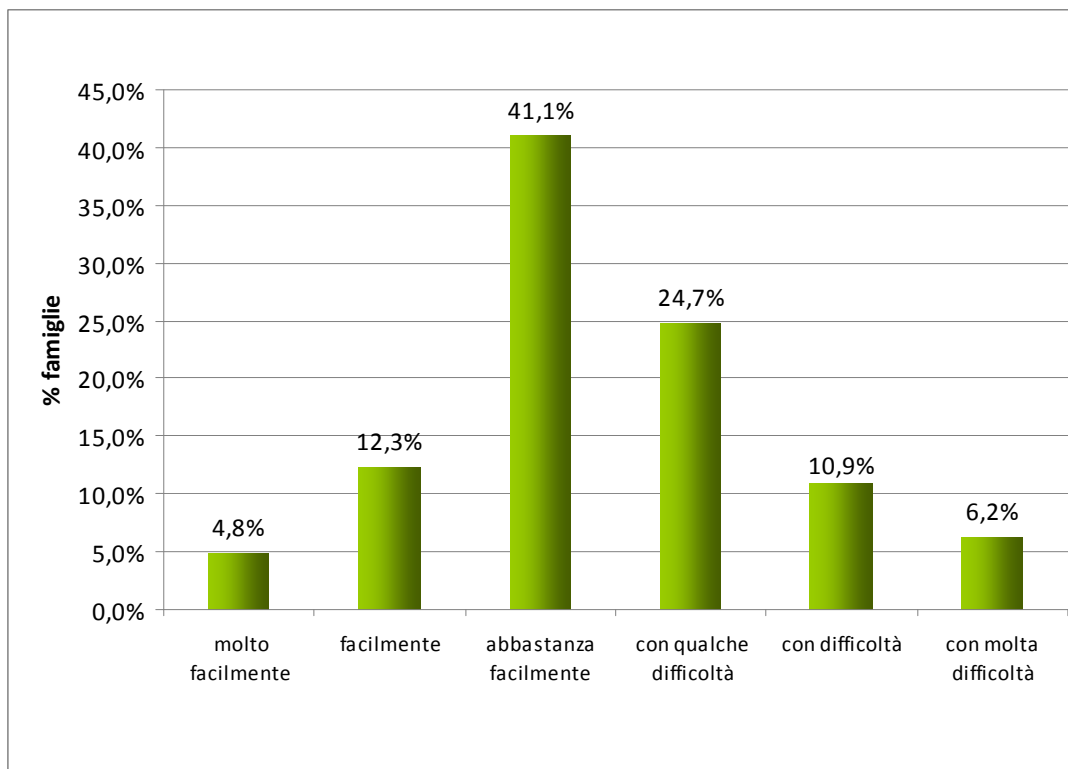
Figura II.14. Capacità di risparmio della famiglia nel 2010 in Emilia Romagna



Elaborazioni Nuovaquasco su dati Banca d'Italia

Per quanto riguarda la capacità di risparmio delle famiglie intervistate, il 50,7% ha dichiarato di avere speso tutto il reddito e di non avere risparmiato nulla. I più colpiti sono i nuclei il cui capofamiglia rientra nella fascia di età fino ai 30 anni (il 78,6%), i nuclei composti da 4 e 5 persone (53,5% e 55,6%), ma anche i nuclei unipersonali che dichiarano nel 53% circa dei casi l'assenza totale di risparmio.

Figura II.15. Condizione economica percepita dalla famiglia in Emilia-Romagna



Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su base dati Banca d'Italia

Infine, la condizione economica percepita dalla famiglie evidenzia come il 41,8% delle famiglie emiliano romagnole dichiarino delle difficoltà, mentre il restante 58,2% si ripartisce tra coloro che dichiarano di arrivare a fine mese abbastanza facilmente (41,1%), facilmente (12,3%) e molto facilmente (4,8%).

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

In assenza di altri dati amministrativi, per ottenere una stima relativamente aggiornata del numero di famiglie in affitto e di quelle proprietarie di abitazione, sia a scala regionale che nazionale, è necessario ricorrere ai dati provenienti dalle rilevazioni campionarie ISTAT su Vita Quotidiana e su Famiglie, abitazioni e sicurezza dei cittadini. Nelle tabelle che seguono sono riportate le serie storiche relative a tali stime sulla base del riordino effettuato da Unioncamere Emilia-Romagna.

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

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

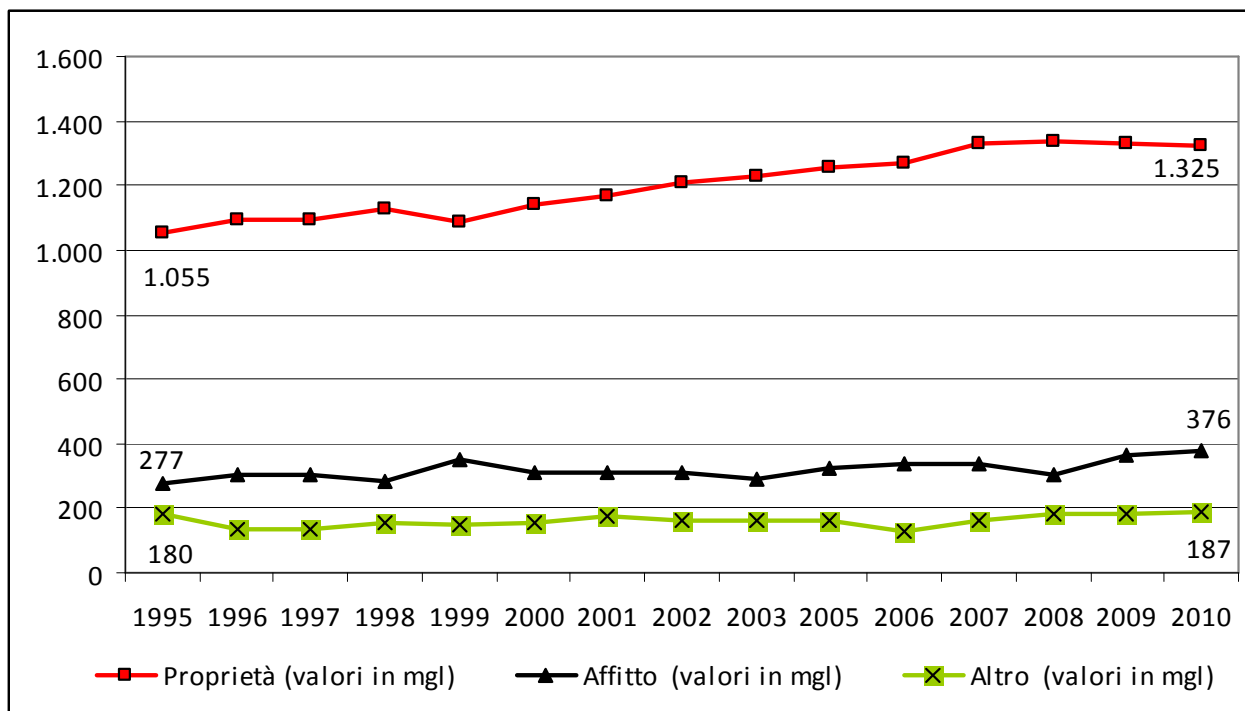
ITALIA	Proprietà	Affitto	Altro	Totale	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
Anno	Valori assoluti in migliaia				Ripartizione percentuale			
1995	13.937	4.791	2.104	20.832	66,9	23,0	10,1	100
1996	14.205	4.770	1.923	20.898	68,0	22,8	9,2	100
1997	14.574	4.624	1.992	21.190	68,8	21,8	9,4	100
1998	14.637	4.558	2.015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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

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

Secondo tali dati campionari l'incidenza delle famiglie residenti in alloggi di proprietà che presentava da molto tempo livelli più elevati in Emilia-Romagna rispetto alla media italiana, risulterebbe invece sopravanzata nell'ultimo biennio disponibile, con valori inferiori al 71% contro un dato nazionale maggiore del 72%. Sarebbero addirittura i valori assoluti a risultare in diminuzione, per effetto di una modesta ma duplice contrazione.

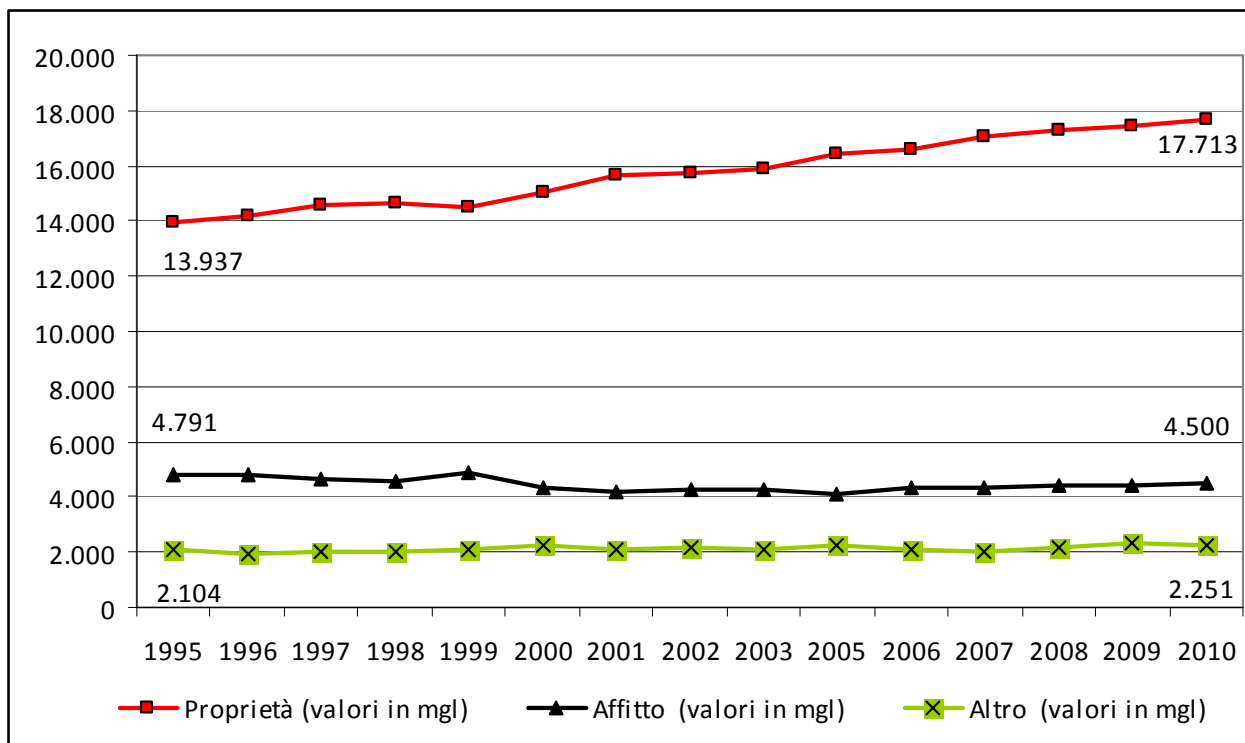
Figura III.1. Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Emilia-Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

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

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



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

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

Le famiglie che occupano alloggi con diverso titolo di godimento oscillano, nei quindici anni considerati, attorno al 9,6%, con variazioni influenzate anche dalla dimensione contenuta dell'aggregato rispetto al contemporaneo aumento del numero complessivo delle famiglie.

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

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Unioncamere Emilia-Romagna

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

Confrontando i dati regionali con quelli dell'intero territorio nazionale si rilevano differenze contenute: fino all'inizio degli anni 2000 l'affitto a livello nazionale superava il 20% del totale, quota che, in Emilia-Romagna, è stata raggiunta nel solo anno 1999, quando in Italia era leggermente inferiore il titolo di godimento della proprietà. Gli altri titoli raggiungono in entrambi i territori il 10% solo intorno agli anni 2000. Concentrando l'attenzione sull'ultimo dato disponibile, in Italia si rileva un numero di famiglie in proprietà maggiore di oltre due punti percentuali rispetto all'Emilia-Romagna, differenza che a livello regionale si ripartisce su entrambi gli altri titoli di godimento.

III.1. I canoni delle locazione

Come per le quotazioni dei prezzi di compravendita, che verranno esaminate nel capitolo V, numerosi sono gli operatori che producono stime sugli andamenti dei livelli medi dei canoni di locazione. Nelle prime tre tabelle di questo paragrafo si ricorre alla fonte "Consulente Immobiliare", selezionata sia per la considerevole estensione temporale delle proprie serie storiche sia per l'elevato numero di comuni rilevato nel tempo. Ogni tabella è riferita ad una differente zona di città (centro storico/zona di pregio, zone semicentrali e zone di periferia) e vi sono proposte quotazioni medie distinte tra capoluogo e altri comuni che consentono di valutare le variazioni degli affitti nel periodo 2001-2011.

Le quotazioni sono espresse in euro al metro quadro per anno (€/mq/anno), escludono le spese condominiali e sono riferite ad alloggi di dimensioni comprese tra 60 e 120 mq, non nuovi ma moderni, in buone condizioni e comunque dotati di tutti i servizi localmente in uso. I valori delle locazioni pubblicati semestralmente riguardano i capoluoghi di provincia ed oltre 1.100 località situate in comuni non capoluogo sul territorio nazionale: in regione Emilia-Romagna le località comprese risultano 95. Il periodo considerato, dal 2001 al 2011, è stato suddiviso in tre intervalli corrispondenti ad un triennio ciascuno, e quindi con valori medi delle sei rilevazioni semestrali intercorse, fatti salvi il primo e l'ultimo anno disponibili per i quali i valori sono stati ricavati dalla media delle due rilevazioni di riferimento, ovvero primavera e autunno.

Tabella III.3. Livelli di locazione di abitazioni civili in "zona di pregio" in Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo					Var. %
		2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011	2001-2011
Piacenza	Capoluogo	74,37	93,67	108,00	130,00	130,00	74,8
	Altri	41,10	46,57	47,57	48,24	49,86	21,3
Parma	Capoluogo	111,55	123,33	145,00	156,00	153,00	37,2
	Altri	48,63	55,87	60,64	65,28	67,08	37,9
Reggio Emilia	Capoluogo	85,22	98,67	104,00	111,67	120,00	40,8
	Altri	49,91	56,29	57,82	59,03	63,45	27,1
Modena	Capoluogo	113,62	116,17	124,67	149,67	160,00	40,8
	Altri	62,98	70,89	72,46	74,19	79,11	25,6
Bologna	Capoluogo	129,11	173,33	238,67	230,67	230,00	78,1
	Altri	58,70	63,77	73,13	80,43	86,83	47,9
Ferrara	Capoluogo	82,63	93,00	102,00	121,67	130,00	57,3
	Altri	40,38	36,29	39,90	49,81	55,14	36,6
Ravenna	Capoluogo	95,54	106,00	106,00	109,33	116,00	21,4
	Altri	64,33	75,22	81,04	84,24	91,00	41,5
Forlì-Cesena	Capoluogo	55,78	83,33	89,67	97,00	106,00	90,0
	Altri	54,94	64,08	68,46	73,19	87,89	60,0
Rimini	Capoluogo	123,95	134,67	140,00	146,67	150,00	21,0
	Altri	83,29	105,23	110,58	115,33	121,21	45,5
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	<i>96,86</i>	<i>113,57</i>	<i>128,67</i>	<i>139,19</i>	<i>143,89</i>	<i>48,5</i>
	<i>Altri</i>	<i>56,03</i>	<i>63,80</i>	<i>67,96</i>	<i>72,19</i>	<i>77,95</i>	<i>39,1</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

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

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

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo					Var. %
		2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011	2001-2011
Piacenza	Capoluogo	67,14	71,67	82,67	102,67	106,00	57,9
	Altri	36,24	41,33	41,83	41,83	42,50	17,3
Parma	Capoluogo	82,63	91,33	114,67	130,00	129,00	56,1
	Altri	43,54	49,56	49,95	52,51	53,31	22,4
Reggio Emilia	Capoluogo	67,14	80,33	89,33	98,67	104,00	54,9
	Altri	45,68	50,18	50,27	50,58	52,27	14,4
Modena	Capoluogo	85,22	87,00	102,67	110,00	110,00	29,1
	Altri	54,11	60,78	60,93	61,52	63,83	18,0
Bologna	Capoluogo	98,13	140,00	140,00	148,00	149,00	51,8
	Altri	55,45	60,79	66,08	67,05	65,57	18,2
Ferrara	Capoluogo	70,24	76,00	76,00	82,33	88,00	25,3
	Altri	34,76	31,29	32,57	37,33	41,57	19,6
Ravenna	Capoluogo	71,01	86,00	86,00	87,33	90,00	26,7
	Altri	54,74	61,89	65,56	66,44	69,33	26,6
Forlì-Cesena	Capoluogo	44,42	61,33	65,33	71,33	76,00	71,1
	Altri	46,22	52,38	52,88	54,63	61,75	33,6
Rimini	Capoluogo	103,29	114,67	120,00	120,00	120,00	16,2
	Altri	67,88	80,64	81,99	84,69	86,71	27,7
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	<i>76,58</i>	<i>89,81</i>	<i>97,41</i>	<i>105,59</i>	<i>108,00</i>	<i>41,0</i>
	<i>Altri</i>	<i>48,74</i>	<i>54,32</i>	<i>55,78</i>	<i>57,40</i>	<i>59,65</i>	<i>22,4</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

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

Tabella III.5. Livelli di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” in Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo					Var. %
		2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011	2001-2011
Piacenza	Capoluogo	56,81	54,33	65,00	82,00	86,00	51,4
	Altri	34,77	39,17	39,50	39,50	39,42	13,3
Parma	Capoluogo	74,37	78,67	86,67	95,67	95,00	27,7
	Altri	40,16	45,72	46,05	46,62	46,62	16,1
Reggio Emilia	Capoluogo	59,91	67,67	69,33	81,00	84,00	40,2
	Altri	43,15	46,64	46,64	46,76	47,23	9,5
Modena	Capoluogo	71,79	74,50	86,67	94,00	94,00	30,9
	Altri	47,77	53,83	53,83	53,94	54,94	15,0
Bologna	Capoluogo	85,73	116,67	116,00	115,67	112,00	30,6
	Altri	51,52	55,88	58,19	57,57	57,57	11,8
Ferrara	Capoluogo	49,58	54,00	54,00	55,33	60,00	21,0
	Altri	32,77	28,71	29,14	30,19	31,14	-5,0
Ravenna	Capoluogo	52,94	64,00	74,00	74,00	74,00	39,8
	Altri	48,09	53,74	54,93	55,11	55,89	16,2
Forlì-Cesena	Capoluogo	40,28	45,50	46,00	52,33	56,00	39,0
	Altri	40,35	45,40	46,13	46,75	48,75	20,8
Rimini	Capoluogo	74,37	83,67	108,00	108,00	108,00	45,2
	Altri	58,14	68,40	69,68	71,29	72,14	24,1
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	<i>62,86</i>	<i>71,00</i>	<i>78,41</i>	<i>84,22</i>	<i>85,44</i>	<i>35,9</i>
	<i>Altri</i>	<i>44,08</i>	<i>48,61</i>	<i>49,34</i>	<i>49,75</i>	<i>50,41</i>	<i>14,4</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

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

Dalle elaborazioni si rileva come, nel periodo esaminato, i canoni di locazione nei capoluoghi abbiano subito incrementi medi del 48,5%, del 41% e del 35,9%, rispettivamente nelle zone di pregio, semicentrali e periferiche, mentre negli altri comuni i corrispondenti incrementi sono stati del 39,1%, del 22,4% e del

14,4%. Questa prima osservazione mette in evidenza come, nel decennio considerato, gli incrementi dei canoni di locazione nei capoluoghi delle province dell'Emilia-Romagna, in tutte le zone territoriali, abbiano mediamente e significativamente superato le parallele variazioni verificatesi nei comuni minori. Scorrendo l'intera serie si nota ovviamente che i valori assoluti dei prezzi di affitto nei capoluoghi sono costantemente superiori rispetto a quelli negli altri comuni, con un divario che, per la zona periferica, si attesta su circa il raddoppio da Piacenza a Ferrara, mentre in Romagna va dal 50% di Rimini, al 30% di Ravenna ed al 20% della provincia di Forlì-Cesena.

I valori dei canoni 2011 mostrano una sostanziale stabilità, soprattutto in zona periferica, ma con qualche eccezione: in considerazione della crisi economica che ha investito i mercati, appaiono talvolta elevati. In particolare, confrontati con i valori medi del triennio precedente, 2008-2010, oscillano mediamente:

- in zona di pregio, tra meno 1,9% e 9,2% nei capoluoghi, con media del 3,4%, e tra 2,7% e 20,1% negli altri comuni, con media dell'8%;
- per le zone semicentrali, tra meno 0,1% e 6,9% nei capoluoghi, con media del 2,3%, e tra meno 2,2% e 13% negli altri comuni, con media del 3,9%;
- per le zone periferiche, tra meno 3,2% e 8,4% nei capoluoghi, con media dell'1,4%, e tra la parità e 4,3% negli altri comuni, con media dell'1,3%.

Si evidenzia che gli aumenti maggiori nei capoluoghi si riscontrano nella zona di pregio a Forlì ed a Ferrara nelle altre due zone, mentre i decrementi più consistenti sono relativi a Bologna per la zona periferica ed a Parma per le zone semicentrale e di pregio.

In merito agli aumenti riscontrabili negli altri comuni, quelli di maggior entità riguardano la provincia di Forlì-Cesena in tutte le zone, mentre a Parma si registra il minor incremento nella zona di pregio, a Bologna si verifica il decremento più accentuato in zona semicentrale ed i prezzi restano stabili in zona periferica nelle province di Piacenza, di Parma e di Bologna.

Stabilendo in 70/80 mq il taglio di alloggio medio per una famiglia, nelle zone periferiche dei capoluoghi risultano canoni mensili che vanno dai circa 650/750 € a Bologna e Rimini, ai 550/650 € a Modena e Parma, quindi ai 500/550 € a Piacenza ed a Reggio Emilia, 450/500 € a Ravenna, 350/400 € a Ferrara ed infine ai 330/380 € a Forlì. Dal capoluogo con i prezzi più elevati a quello più economico si assiste quasi ad un dimezzamento dei canoni di locazione ed è evidente come sia variabile la soglia di accesso all'affitto che, se a Bologna ed a Rimini esclude tendenzialmente le famiglie monoreddito, sembra consentire invece maggiori possibilità a Forlì ed a Ferrara.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA, i prezzi degli affitti risultano significativi nei confronti di quelle categorie sociali che possono generare tensioni abitative sul territorio. In tal senso, nella elaborazione della tabella seguente, i prezzi di locazione delle zone periferiche dei 95 comuni compresi nella rilevazione del "Consulente Immobiliare" dell'autunno 2011 sono stati ordinati per valore crescente e suddivisi in cinque gruppi o quintili. La scelta della zona periferica è stata determinata dalla presunta maggior "locabilità" degli alloggi da parte degli acquirenti con minori capacità economiche.

Il campo di variazione supera la dimensione dei cento euro per metro quadro per anno, passando dal minimo di ventisei a Migliarino, Ostellato e Portomaggiore in provincia di Ferrara, al massimo di centotrenta a Riccione, in provincia di Rimini. Il valore medio dei prezzi dei 95 comuni corrisponde a 54,40 €/mq/anno e si colloca nel quarto quintile, mentre il valore mediano è di cinquanta €/mq/anno, ovviamente all'interno al terzo quintile.

Tabella III.6. Suddivisione in fasce dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona di periferia” nei comuni capoluogo e nei principali comuni delle province emiliano romagnole. Autunno 2011

Fasce	Valore	PC	PR	RE	MO	BO	FE	RA	FC	RN
1°	26						Migliarino Ostellato Portomaggiore Codigoro		Rocca San C. Verghereto	
	28									
	30						Comacchio Copparo			
	33									
	34				Medolla San Felice P					Novafeltria
	36	Ponte dell'Olio Vernasca	Noceto Valmazzola							
2°	38	Bettola Gropparello								
	40		Bedonia					Riolo Terme Solarolo	Bagno di R.	
	42	Fiorenzuola A.	Borgo Val di T. Busseto	Luzzara San Polo d'E. Villa Minozzo						
	44		Fornovo di T. Traversetolo	Cavriago Guastalla	Pievepelago			Massa L.	Savignano R.	
3°	46	Bobbio	Sorbolo	Brescello Novellara		Vergato				
	48		Collecchio Colorno Soragna							
	50			Scandiano	Finale Emilia Nonantola			Bagnacavallo Brisighella Lugo	Forlimpopoli Gambettola	
	52			Bagnolo in P.	Mirandola		Cento			
4°	54		Salsomaggiore		Sassuolo Spilamberto	Anzola E. Medicina				Morciano R.
	56				Correggio Rubiera	Zola Predosa Crevalcore			Forlì	
	58						Ferrara	Faenza	Cesena	
	60				Carpi Castelfranco E Castelnuovo Sestola Vignola					
	65					Castenaso				
	66				Fiumalbo Maranello					
	68				Fiorano Formigine	Imola				
5°	70							Ravenna		Santarcangelo
	74									Bellaria Misano A. Cattolica
	76									
	78		Fidenza	Reggio Emilia						
	84	Piacenza								
	86									
	90							Cervia Milano M.		
	92								Cesenatico	
	94		Parma		Modena					
	108									Rimini
110					Bologna					
130									Riccione	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

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

Tra le altre fonti che forniscono informazioni relativamente alle quotazioni immobiliari, si riportano qui a seguito i valori delle medie indicative elaborate sui dati OMI. L'Agenzia del territorio pubblica con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative a 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito della destinazione residenziale. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, medie di minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. Nella descrizione della zona omogenea è indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998. I valori massimi e minimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque rappresentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

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

Tabella III.7. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in "zona centrale" nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2007	Media Max 2007	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min I sem 2011	Media Max I sem2011
Piacenza	4,88	6,75	4,88	6,75	5,85	7,00	6,13	7,44	6,43	7,88
Parma	6,60	9,73	6,60	9,73	6,27	9,27	7,25	10,72	7,87	11,50
Reggio Emilia	6,60	9,10	6,50	9,10	6,35	9,05	6,13	8,73	5,80	8,45
Modena	8,70	11,40	8,70	11,40	8,70	11,40	8,70	13,50	9,10	13,20
Bologna	10,00	17,50	9,75	16,50	9,54	14,50	9,54	13,42	9,50	13,33
Ferrara	5,63	7,95	5,35	7,23	5,40	7,30	5,40	7,30	5,65	7,60
Ravenna	5,05	7,55	5,15	7,65	5,88	8,38	6,33	8,58	6,35	8,05
Forlì	6,10	7,15	6,20	7,25	6,35	7,60	6,75	8,70	7,05	8,90
Rimini	10,52	15,74	10,48	15,50	9,49	14,25	8,17	12,25	8,00	12,00
<i>Media generale</i>	<i>7,28</i>	<i>10,64</i>	<i>7,23</i>	<i>10,46</i>	<i>7,47</i>	<i>10,53</i>	<i>7,51</i>	<i>10,57</i>	<i>7,54</i>	<i>10,46</i>

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

Nota: Quotazioni in euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre

Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I e del II semestre dell'anno indicato

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

Capoluogo	Media Min 2007	Media Max 2007	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min I sem 2011	Media Max I sem 2011
Piacenza	4,50	6,50	4,50	6,50	8,00	10,10	6,50	9,15	5,00	6,30
Parma	5,25	7,60	5,25	7,60	5,00	7,25	5,78	8,40	6,65	9,65
Reggio Emilia	4,85	6,84	4,85	6,84	4,84	6,79	4,68	6,57	4,56	6,30
Modena	6,95	9,10	6,75	8,93	6,35	8,15	6,35	9,68	6,35	9,05
Bologna	9,50	15,50	9,25	15,25	9,09	14,22	9,13	13,38	9,06	13,31
Ferrara	4,50	6,40	4,25	5,85	4,60	5,95	5,00	6,20	5,00	6,20
Ravenna	4,50	6,60	4,65	6,65	5,10	7,35	6,30	8,25	5,90	8,00
Forlì	5,00	6,10	5,10	6,20	5,15	6,35	5,30	6,80	5,30	6,80
Rimini	9,53	13,43	9,53	13,43	8,18	10,96	7,75	10,80	7,75	10,88
<i>Media generale</i>	<i>6,38</i>	<i>9,14</i>	<i>6,33</i>	<i>9,07</i>	<i>6,70</i>	<i>9,34</i>	<i>6,99</i>	<i>9,98</i>	<i>6,89</i>	<i>9,72</i>

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

Nota: Quotazioni in euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre

Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I e del II semestre dell'anno indicato

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore “posizione” sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria sia utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. È stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale.

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

Capoluogo	Media Min 2007	Media Max 2007	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min I sem 2011	Media Max I sem 2011
Piacenza	3,00	4,50	3,00	4,50	3,10	4,30	3,20	4,10	3,20	4,10
Parma	5,90	8,70	5,90	8,70	5,60	8,30	6,50	9,55	6,80	10,00
Reggio Emilia	5,30	6,58	5,30	6,58	5,28	6,55	5,10	6,33	4,95	6,10
Modena	5,51	7,78	5,49	7,68	5,55	7,52	5,65	7,49	5,65	7,50
Bologna	8,78	14,59	8,41	13,25	7,46	11,81	7,36	11,49	7,34	11,46
Ferrara	3,70	5,23	3,66	4,83	3,83	4,90	4,01	5,20	4,06	5,20
Ravenna	3,43	4,92	3,51	5,01	3,43	4,87	4,08	5,58	4,53	5,88
Forlì	4,30	5,20	4,40	5,30	4,45	5,60	4,80	6,05	5,10	5,90
Rimini	8,04	11,35	8,11	11,57	8,00	11,36	7,80	11,18	7,76	11,18
<i>Media generale</i>	<i>6,32</i>	<i>9,47</i>	<i>6,24</i>	<i>9,09</i>	<i>6,00</i>	<i>8,64</i>	<i>6,07</i>	<i>8,64</i>	<i>6,06</i>	<i>8,57</i>

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

Nota: Quotazioni in euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre

Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I e del II semestre dell'anno indicato

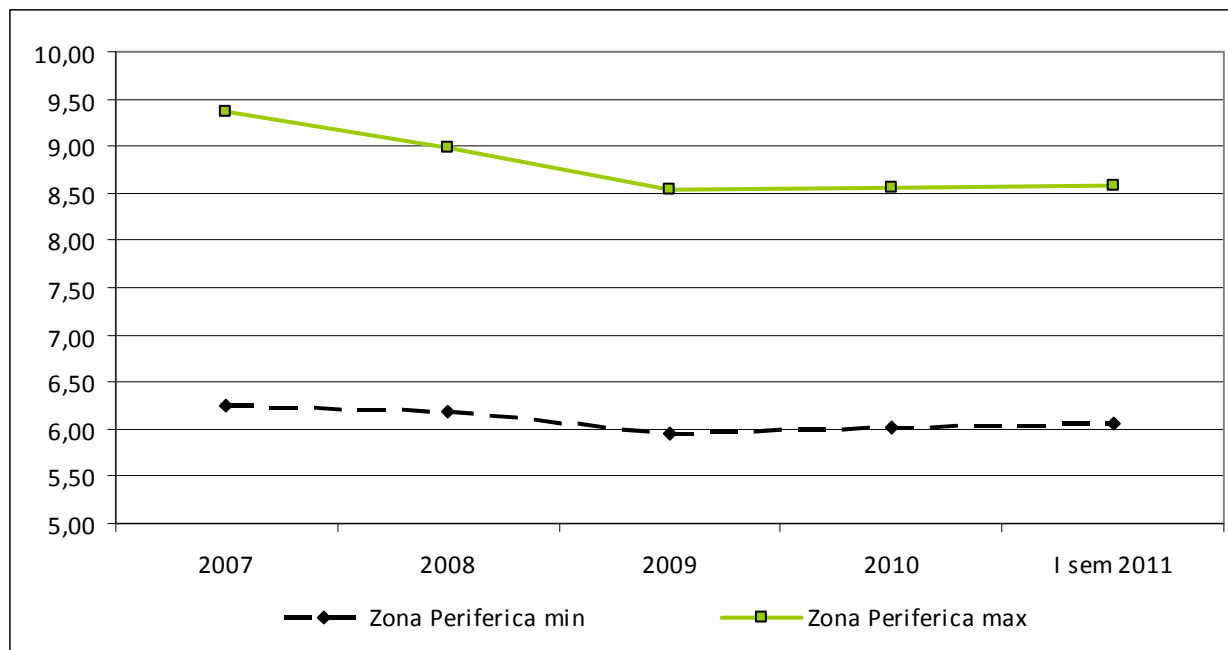
Tabella III.10. Serie storica della media dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2007	Media Max 2007	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min I sem 2011	Media Max I sem 2011
Piacenza	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00	3,50	5,00
Parma	4,40	6,38	4,40	6,38	4,20	6,08	4,87	7,04	5,10	7,36
Reggio Emilia	4,20	5,60	4,16	5,66	4,10	5,63	3,94	5,36	3,85	5,18
Modena	4,83	6,78	4,85	6,80	4,93	6,83	4,98	6,83	4,98	6,83
Bologna	5,79	9,20	5,91	9,48	5,95	8,95	5,88	8,67	5,86	8,64
Ferrara	3,45	4,80	3,25	4,35	3,30	4,40	3,32	4,40	3,63	4,70
Ravenna	3,98	5,75	4,16	6,07	4,40	6,31	5,05	6,90	5,63	7,48
Forlì	3,80	4,40	3,90	4,50	4,20	5,20	4,50	5,90	4,50	5,90
Rimini	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30	6,70	8,30
Media generale	4,63	6,65	4,66	6,70	4,68	6,56	4,95	6,82	5,10	6,94

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

Nota: Quotazioni in euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre

Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I e del II semestre dell’anno indicato

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


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

Nota: Quotazioni in euro per mq per mese, medie dei prezzi rilevati nel semestre

Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi nella fascia in esame del I e del II semestre dell’anno indicato

Nella figura III.3 è riportata la serie storica dei valori medi generali ottenuti elaborando i canoni di locazione minimi e massimi dei capoluoghi di provincia. I valori medi generali si riferiscono alla fascia periferica delle città. Il grafico rende leggibile con immediatezza l’andamento decrescente dei prezzi avvenuto dal 2007 al 2009 ed il successivo modesto rimbalzo, nell’ambito di un regime complessivo piuttosto rigido.

Rilevando un certo gap tra alcuni dati diffusi dal Consulente Immobiliare e quelli forniti dall’OMI, nella tabella seguente è stato elaborato un valore medio dei canoni di locazione di abitazioni civili in zona periferica nei capoluoghi di provincia dell’Emilia-Romagna per il I semestre del 2011.

In tabella sono quindi riportati i valori dei canoni di locazione in €/mq/anno ricavati dai dati pubblicati dal Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2011 mentre quelli OMI sono ricavati come media aritmetica tra la media dei canoni minimi e la media dei canoni massimi indicate nelle tabelle precedenti, riportati al valore €/mq/anno per consentirne il confronto.

Tabella III.11. Confronto tra i dati Consulente Immobiliare e OMI e loro valore medio dei canoni di locazione di abitazioni civili in “zona periferica” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna. I semestre 2011

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI	Valore medio
Piacenza	86,00	43,80	64,90
Parma	95,00	100,80	97,90
Reggio Emilia	84,00	66,30	75,15
Modena	94,00	78,88	86,44
Bologna	112,00	112,80	112,40
Ferrara	60,00	55,58	57,79
Ravenna	74,00	62,50	68,25
Forlì	56,00	66,00	61,00
Rimini	108,00	113,67	110,84
media di riferimento	85,44	77,81	81,63

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: Consulente Immobiliare e OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni OMI in euro per mq per anno (€/mq/anno), medie dei prezzi rilevati nel semestre (I semestre 2011)

Quotazioni Consulente Immobiliare in euro per mq per anno (€/mq/anno) spese escluse, medie dei prezzi rilevati nel periodo (Primavera 2011)

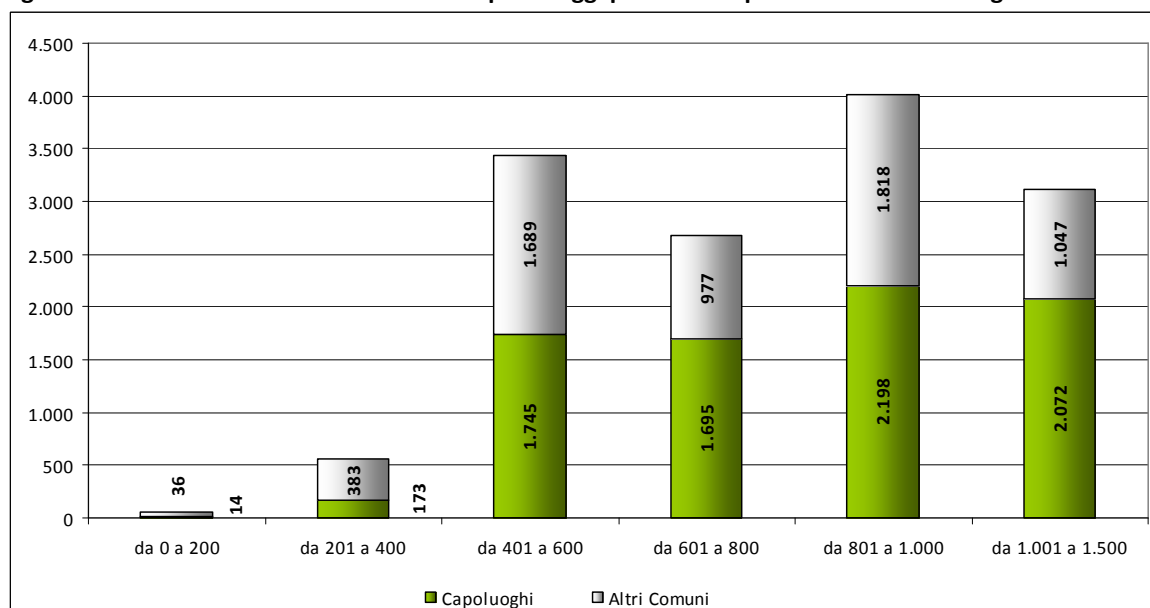
A Piacenza i prezzi del Consulente Immobiliare rispetto a quelli OMI sono superiori di 42,20 €/mq/anno, mentre a Forlì sono inferiori di 10 €/mq/anno. Nei restanti capoluoghi si riscontra una differenza intermedia, in particolare a Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara e Ravenna i valori indicati dal Consulente Immobiliare superano quelli indicati dall’Agenzia del Territorio, mentre a Parma e Rimini la situazione è invertita. Le medie di riferimento a livello regionale calcolate nelle precedenti tabelle e sopra riportate risultano piuttosto disallineate, con una differenza di 7,63 €/mq/anno del valore ottenuto dai dati del Consulente Immobiliare rispetto al medesimo OMI.

Le figure seguenti III.4 e III.5 riportano invece graficamente i dati elaborati sulla base degli annunci consultabili al dicembre 2011 sul portale “casa.it”, selezionato in quanto uno dei più noti e accreditati a livello nazionale e locale. Vale ricordare che non si tratta pertanto di dati statistici derivanti da una indagine scientifica ma della mera rielaborazione di informazioni commerciali, le cui distribuzioni territoriali e per categoria non hanno i crismi dell’omogeneità e della rappresentatività ma offrono indicazioni interessanti sull’offerta di mercato anche a scala locale. Gli annunci oggetto della ricerca riguardano esclusivamente unità residenziali e sono state esaminate le seguenti tipologie interrogabili dal portale:

- Nuova costruzione
- Appartamenti – Loft – Mansarda - Monolocale
- Casa Bi/Trifamiliare - Casa Indipendente - Porzione di casa – Villa - Villetta a schiera.

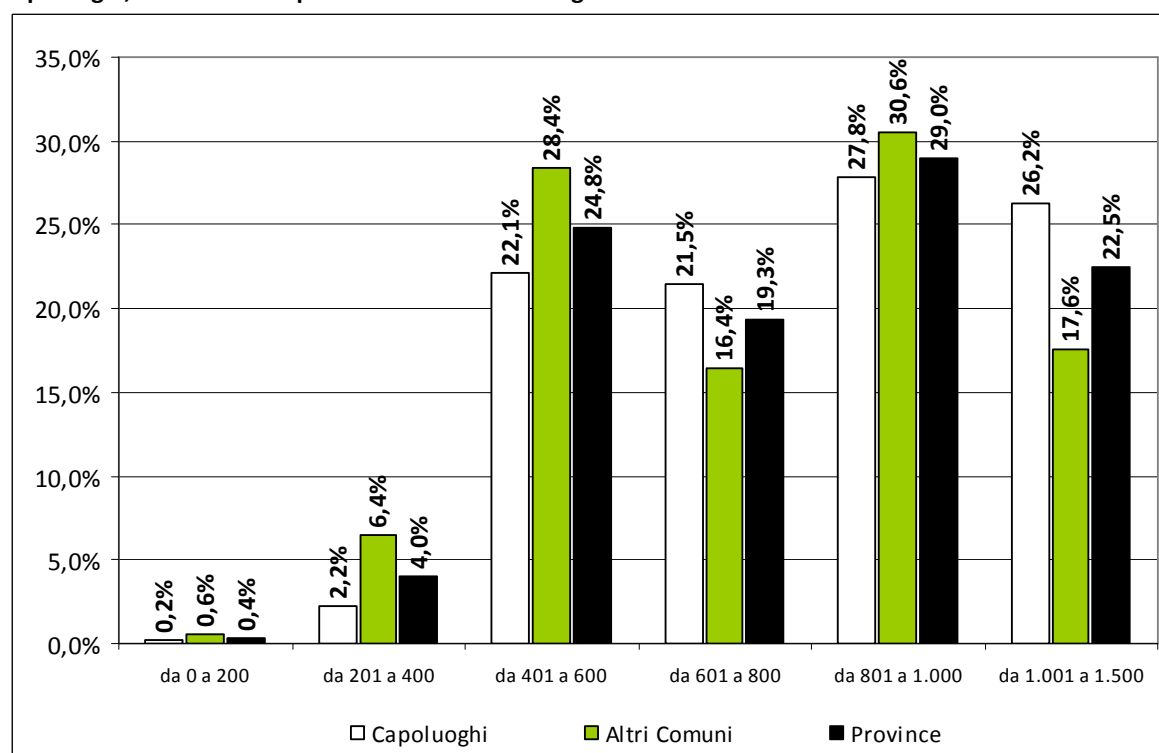
Gli annunci sono stati inoltre classificati secondo il valore del canone di locazione mensile, ripartendoli nelle seguenti fasce: da 0 a 200 €; da 201 a 400 €; da 401 a 600 €; da 601 a 800 €; da 801 a 1.000 €; da 1.001 a 1.500 €.

Figura III.4. Numero di annunci di locazione per alloggi per classi di prezzo in Emilia-Romagna. Dicembre 2011



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Figura III.5. Ripartizione percentuale del numero di annunci di locazione di alloggi per classi di prezzo nei capoluoghi, altri comuni e provincia in Emilia-Romagna. Dicembre 2011



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Come si evince dai grafici riportati, le locazioni da 801 a 1.000 € sono quelle maggiormente presenti negli annunci esaminati (29% del totale) seguite dalla classe 400-600 € con poco meno del 25%, mentre le due classi immediatamente superiori alle precedenti sono meno rilevanti, collocandosi tra il 19 e il 23%. Assolutamente residuali nell'offerta riscontrabile tramite gli annunci le due fasce di canone più economico: una condizione che propone di fatto la soglia di accesso all'affitto a 400 € mensili e quindi al di sopra di un valore ritenuto sostenibile per famiglie in condizioni di difficoltà economica e abitativa.

Analizzando l'incidenza percentuale dei capoluoghi e degli altri comuni rispetto al dato provinciale, questi ultimi presentano la maggior incidenza in tutte le fasce considerate ad eccezione del canone tra 601 e 800 € e del canone maggiore, ove prevalgono gli annunci di locazione di immobili ubicati nei capoluoghi.

Se, dalla disamina dei prezzi delle locazioni condotta sui dati pubblicati dal Consulente Immobiliare, si delineava uno scenario con costi per alloggi medi "accettabili" sia in alcuni capoluoghi sia, in generale, negli altri comuni della regione, nella realtà del mercato sembra che la disponibilità concreta di immobili in locazione di questa fattispecie sia assai limitata.

Per fornire un ulteriore elemento di paragone, nella tabella III.12 sono stati indicati i canoni minimi e massimi delle locazioni, pubblicati da Casa 24 Plus e tratti dal sito del Sole 24 Ore, per alcuni capoluoghi di provincia dell'area emiliana.

Tabella III.12. Serie storica dei valori di locazione minimi e massimi in alcuni capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna e relative variazioni percentuali

Capoluogo	Valori	2007	2008	2009	2010	2011
Bologna	Minimo	520	520	500	530	500
	Massimo	850	850	830	780	780
Modena	Minimo		480	480	500	500
	Massimo		780	780	760	750
Parma	Minimo	430	450	430	445	470
	Massimo	760	830	750	755	730
Piacenza	Minimo		380	380	390	390
	Massimo		750	750	750	720
Reggio Emilia	Minimo		450	450	450	450
	Massimo		650	650	620	600
Variazioni %						
Bologna	Minimo		0	-3,85	6,00	-5,66
	Massimo		0	-2,35	-6,02	0
Modena	Minimo			0	4,17	0
	Massimo			0	-2,56	-1,32
Parma	Minimo		4,65	-4,44	3,49	5,62
	Massimo		9,21	-9,64	0,67	-3,31
Piacenza	Minimo			0	2,63	0
	Massimo			0	0	-4,00
Reggio Emilia	Minimo			0	0	0
	Massimo			0	-4,62	-3,23

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa 24 Plus del Sole 24Ore

I dati disponibili rilevano andamenti disomogenei e talvolta a forte variabilità che passano da valori di stabilità a decrementi e ad incrementi sia nei valori minimi che nei valori massimi. La tendenza comunque riscontrabile è quella di una riduzione della forbice fra i prezzi minimi e prezzi massimi.

Le variazioni più ampie si rilevano per il valore massimo di Parma, dove tra il 2007 e il 2008 si registra prima un aumento dei canoni di locazione pari al 9,21% e, nell'anno seguente, una diminuzione è pari al 9,64%. I restanti valori oscillano nell'ambito dell'intervallo del 6% che contraddistingue Bologna.

Rispetto all'analisi degli andamenti dei canoni di locazione precedentemente trattata, condotta sulla base dei dati pubblicati dal "Consulente Immobiliare", si riportano di seguito, ed a conclusione del paragrafo,

alcuni commenti ed analisi di operatori del mercato immobiliare riguardanti lo scenario attuale e le tendenze per il breve periodo.

Da uno studio elaborato da Nomisma e Solo Affitti emerge che, nonostante l'ultima flessione dei prezzi nelle tredici grandi città italiane sia stata più consistente rispetto a quella registrata nella prima parte del 2011, l'entità della variazione rimane comunque contenuta e, con ogni probabilità, inadeguata a innescare nel breve periodo un rilancio dell'attività transattiva. Alle difficoltà registrate sul versante delle compravendite non hanno fatto riscontro segnali di ripresa su quello locativo. Il rendimento lordo annuo degli immobili locati si mantiene pressoché inalterato sui livelli dell'ultimo triennio, ovvero poco meno del cinque per cento per abitazioni e uffici. Per le abitazioni i livelli attuali risultano più elevati rispetto ai minimi toccati nel 2009.

Secondo i giudizi degli operatori del settore, il mercato residenziale, monitorato su diciannove città, nel 2011 è stato caratterizzato da un trend stazionario di domanda, offerta e numero di locazioni, ad eccezione delle zone semicentrali dove, ad una ripresa della domanda, ha fatto riscontro una ripresa dei contratti nella percezione di un numero significativo di operatori.

Con riferimento al livello dei canoni, i due terzi degli operatori indica stazionarietà nell'ultimo anno, mentre circa un terzo di essi afferma la presenza di una diminuzione dei valori di scambio. Gli operatori non riferiscono percezioni di aumento dei canoni, sia nel corso del 2011 che negli ultimi mesi del 2010.

Il tempo medio necessario per locare un'abitazione si assesta per quelle usate sui 2,3 mesi e per le nuove su 1,3 mesi. I tempi medi di locazione sono più dilatati in zona di pregio ed in centro, dove raggiungono i tre mesi e più rapidi in periferia: 1,9 mesi. Una volta stipulato, il contratto di locazione dura mediamente 21,8 mesi, con importanti differenze tra i capoluoghi di regione.

Il mercato delle città monitorate è connotato dalla diminuzione dei canoni degli immobili di maggiore metratura. La variazione annuale per i quadrilocali è infatti negativa: del 2,2% per le abitazioni ordinarie, dell'1,3% per le abitazioni con garage e del 2,6% per le abitazioni arredate. Per contro si segnala un apprezzamento delle quotazioni per monolocali e bilocali che arriva al 2,2%. Si può ipotizzare che tale dinamica rifletta l'adeguamento dell'offerta verso un diffuso spostamento della domanda da immobili di maggiore dimensione a immobili di minore metratura ed in particolare monolocali e bilocali, in considerazione della minore disponibilità economica di spesa ma anche dall'aumento dei costi di gestione degli alloggi per utenze e spese generali.

Con riferimento alle tipologie di abitazioni richieste, la domanda si concentra su bilocali e trilocali; la domanda di bilocali interessa il 38,3% degli immobili locati in centro e non scende al di sotto del 29,7% nelle altre zone cittadine. Sostenuta anche la domanda di trilocali, che riguarda mediamente un contratto su tre, con picchi del 38,7% in periferia. La domanda di monolocali, invece, è diffusa soprattutto in centro, ove arriva al 22,8%.

Il target socio-demografico dei conduttori è così distribuito: coppie senza figli per il 37%, famiglie con figli per il 27%, single per il 27% ed infine locatari in condivisione per il 9%. Gli immobili affittati rappresentano l'abitazione principale del locatore nel 47% dei casi, mentre nel 30% dei casi l'immobile è affittato per permanenze lavorative tendenzialmente temporanee e nel 19% dei casi per motivi di studio. I contratti stipulati da conduttori di provenienza extra-comunitaria rappresentano circa 1 su 4, quelli stipulati da conduttori di provenienza comunitaria 1 su 5. È di origine italiana la restante domanda, pari al 56% del totale.

Secondo la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, il mercato delle locazioni indica nel 2011 una sostanziale stabilità, con un'offerta in leggera diminuzione rispetto al 2010, sebbene vi sia una domanda di abitazioni da locare in costante aumento.

Nel 2011 si registra una lieve flessione nel numero dei contratti di locazione rispetto allo stesso periodo del 2010. Il mercato delle locazioni vede anche un rallentamento dei canoni rispetto al 2010, con una diminuzione per il comparto abitativo del 3,65%. Rispetto al 2009, il mercato delle locazioni di immobili residenziali indica un aumento della domanda di abitazioni ma l'offerta di immobili rimane stazionaria pur registrando un incremento del numero dei contratti che risultano, infatti, in aumento del 3,97%.

I tempi medi di locazione per un immobile ad uso abitativo diminuiscono, mentre sono in aumento coloro che riescono ad affittare entro un mese dall'incarico all'agenzia: il 18%.

La tipologia di immobile richiesto sempre più dalle giovani coppie o dai single che optano per l'affitto è il miniappartamento bilocale, che copre il 38% della domanda, così come il trilocale, 34%, ubicato in zone centrali o semicentrali; è poi in aumento del 10% chi preferisce l'estrema periferia. Lo stato di conservazione degli alloggi più frequentemente affittati è quasi esclusivamente di buono stato, 53%, o ristrutturato, 23%.

Per quanto riguarda le previsioni per il 2012, nel mercato delle locazioni il report della Fiaip indica una tendenza alla diminuzione degli affitti ad uso residenziale, stimata nel 7% sia per le zone centrali che per quelle periferiche e nel 10% per gli immobili situati nelle zone semicentrali delle città. Nel 2012 le rilevazioni prevedono una tempistica della conclusione dei contratti di locazioni abitative sostanzialmente stazionaria rispetto al 2011, con un allungamento nelle zone periferiche delle città.

Non traspare invece da questi dati e operatori alcuna criticità relativa al corretto pagamento dei canoni né tantomeno delle spese relative alle utenze e alla gestione condominiale. Si tratta di un'area di sofferenza sulla quale hanno, per es., posto attenzione a più riprese le associazioni degli inquilini e le ACER e che idealmente si collega, almeno per le casistiche di maggior gravità, al tema degli sfratti. Sfratti e pignoramenti sono soltanto due dei segnali di un generale disagio riferibile alla morosità e all'insolvenza all'interno di una dinamica negativa che è stata evidenziata dalle rilevazioni della Banca d'Italia sul reddito e i consumi delle famiglie nonché dell'indagine sul campo condotta da NuovaQuasco insieme a CGIL e CISL in diverse province della regione.

III.2. Gli sfratti ed i pignoramenti

Le famiglie che perdono l'alloggio nel quale vivono a vario titolo, sia sfrattate sia costrette a rinunciare alla proprietà, sono espressione di un disagio che spesso trova difficile soddisfacimento nell'offerta abitativa di mercato. Per tale motivo è di grande interesse conoscere l'entità e l'andamento tendenziale di questi fenomeni.

Come noto, gli sfratti sono un fenomeno socio-economico che si manifesta attraverso tre distinte modalità di atti giuridico-amministrativi: i provvedimenti di sfratto 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. 13. Serie storica delle procedure di sfratto in Emilia - Romagna

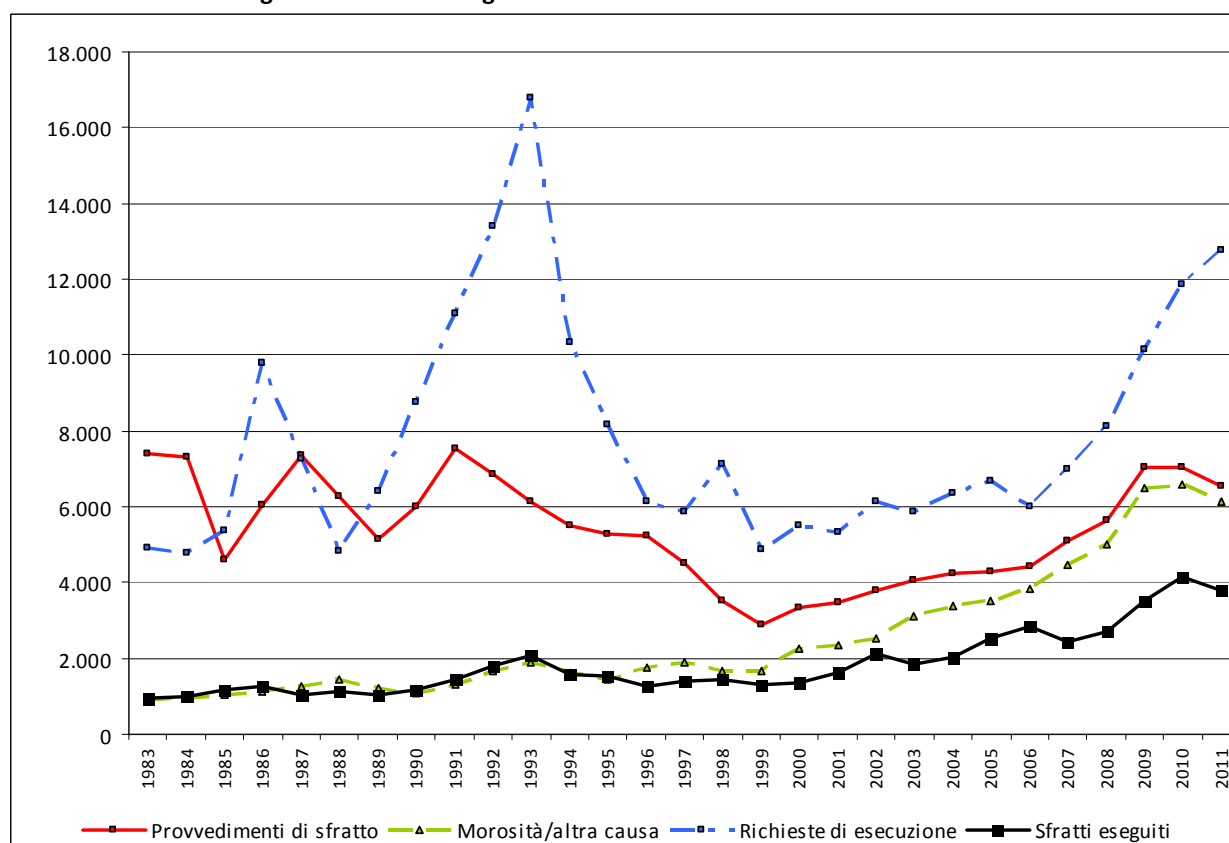
Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di Esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità altra causa	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %	Totale	Variaz. %
1983	970	5.507	919	7.396	-	4.918	-	960	-
1984	410	5.957	943	7.310	-1,16	4.799	-2,42	990	3,13
1985	168	3.400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

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

La tabella III.13 presenta le statistiche riguardanti le modalità sopra ricordate. E' doveroso precisare che, pur essendo parzialmente collegati, i dati non sono direttamente correlabili né comparabili tra loro, infatti i provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti corrispondono a tre momenti nella liberazione degli immobili non necessariamente conseguenti l'uno all'altro né, tanto meno, procedenti con uguali tempi e modi. All'emissione del provvedimento non necessariamente succede una richiesta di rilascio, così come a quest'ultima può non conseguire un'esecuzione. Le esecuzioni vengono inoltre

eseguite dall'Ufficiale Giudiziario con significativi livelli di autonomia e può pertanto verificarsi che nel corso di un singolo anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste di quel medesimo anno. Chiarita questa indipendenza relativa delle serie dei dati, si rileva in tabella che, durante il 2011, in Emilia-Romagna è avvenuta una diminuzione dei provvedimenti di sfratto emessi, che passano da 7.054 a 6.534 unità con un decremento pari al 7,4% circa, dopo un decennio ed oltre di crescita ininterrotta. Analogamente si passa da 4.156 a 3.790 sfratti eseguiti, con una flessione dell'8,8% circa, mentre, in senso contrario, il numero delle richieste di esecuzione passa dalle 11.883 del 2010 alle 12.783 del 2011, con un incremento del 7,6%.

Figura III.6. Andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto emessi, causa di emissione morosità, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti in Emilia-Romagna



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

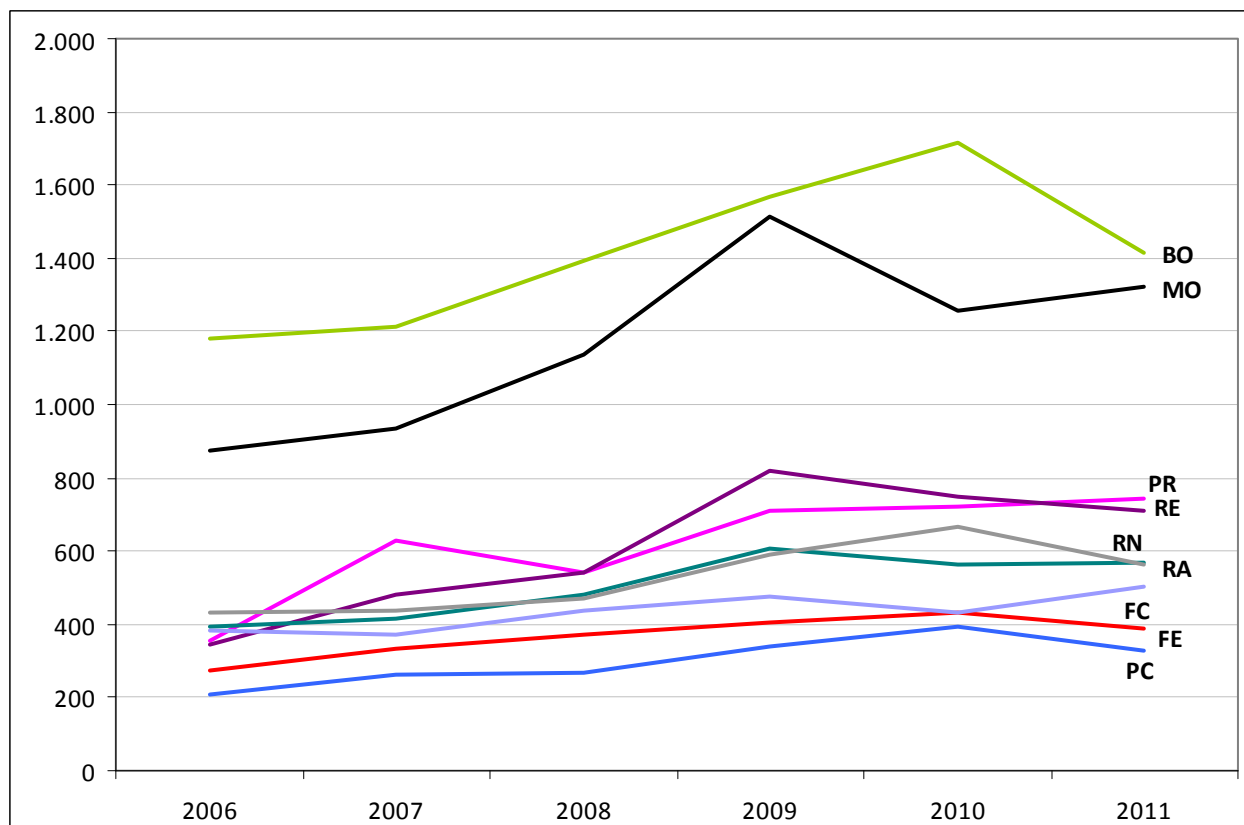
Esaminando in dettaglio l'andamento dei provvedimenti di sfratto in ordine alle loro cause di emissione, si evidenzia con immediatezza il progredire delle tendenze già vive da alcuni anni, ed attualmente circa il 94% dei provvedimenti di sfratto sono generati da morosità o altre cause. In figura III.6 sono graficamente rappresentati con linea marcata con triangolino tali provvedimenti che, dalla fine degli anni novanta, evidenziano un andamento pressochè parallelo e convergente al totale dei provvedimenti emessi, rappresentati con linea rossa immediatamente superiore.

A riprova delle informazioni introduttive, gli sfratti eseguiti (linea marcata nel grafico con un quadratino e che fino all'inizio del duemila aveva un andamento analogo ai quello dei provvedimenti per morosità), presenta nell'ultimo decennio un trend meno sostenuto rispetto a questi ultimi, ed a tal riguardo si rileva che nel 2011 sono stati appunto emessi 6.534 provvedimenti per morosità, circa il doppio dei 3.790 sfratti eseguiti.

Infine, le richieste di esecuzione, rappresentate nel grafico dalla linea azzurra superiore, tendono oggi a ricalcare i valori raggiunti intorno all'inizio degli anni novanta, quando nel 1993 se ne verificò un picco con 16.779 richieste e nell'ultimo anno il loro valore raggiunge le 12.783 unità.

Uno sguardo complessivo al grafico coglie facilmente come tutte le procedure di liberazione degli alloggi locati presentino quantità crescenti dal 2000 in poi, con una flessione in controtendenza generale nell'ultimo anno.

Figura III.7. Andamento del numero dei provvedimenti di sfratto emessi nelle province dell'Emilia-Romagna tra il 2006 ed il 2011



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

Nota: 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.

Tabella III.14. Serie storica dei provvedimenti di sfratto emessi in Emilia-Romagna, nel capoluogo e negli altri comuni della provincia. Anni 2008 – 2009 – 2010 - 2011

Area	Provvedimenti di sfratto emessi								
	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità/ altra causa		Totale capoluoghi	Totale altri com.	Totale
	cap.	altri com.	cap.	altri com.	cap.	altri com.			
Anno 2008									
Piacenza	0	0	23	23	104	119	127	142	269
Parma	0	1	14	69	93	362	107	432	539
Reggio Emilia	0	0	17	14	273	235	290	249	539
Modena	0	0	20	54	367	695	387	749	1.136
Bologna	0	0	20	206	108	1.060	128	1.266	1.394
Ferrara	0	0	12	10	180	170	192	180	372
Ravenna	0	0	2	33	61	386	63	419	482
Forlì - Cesena	0	0	0	47	0	392	0	439	439
Rimini	17	16	10	17	243	165	270	198	468
Regione	17	17	118	473	1.429	3.584	1.564	4.074	5.638
Italia	167	372	6.430	4.056	19.927	21.081	26.524	25.509	52.033
Anno 2009									
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
Regione	11	11	227	249	2.876	3.642	3.114	3.902	7.016
Italia	213	487	5.988	3.220	25.968	25.608	32.169	29.315	61.484
2010									
Piacenza	0	0	18	9	205	164	223	173	396
Parma	0	1	33	68	324	296	357	365	722
Reggio Emilia	0	0	7	11	355	376	362	387	749
Modena	0	0	13	64	562	617	575	681	1.256
Bologna	0	0	83	76	786	773	869	849	1.718
Ferrara	0	0	9	7	215	202	224	209	433
Ravenna	0	0	8	21	130	404	138	425	563
Forlì - Cesena	0	0	9	7	215	202	224	209	433
Rimini	3	10	10	9	331	301	344	320	664
Regione	3	11	181	293	2.908	3.658	3.092	3.962	7.054
Italia	206	672	4.885	3.579	26.152	29.995	31.243	34.246	65.489
2011									
Piacenza	0	0	11	8	162	148	173	156	329
Parma	0	0	26	17	398	303	424	320	744
Reggio Emilia	0	0	6	7	354	344	338	324	662
Modena	0	0	13	34	457	816	470	850	1.320
Bologna	0	0	47	108	600	658	647	766	1.413
Ferrara	0	0	12	13	173	188	185	201	386
Ravenna	0	0	9	40	127	391	136	431	567
Forlì - Cesena	0	0	0	24	0	477	0	501	501
Rimini	8	7	5	7	277	259	290	273	563
Regione	8	7	129	258	2.548	3.584	2.685	3.849	6.534
Italia	333	499	4.222	3.249	27.035	28.508	31.590	32.256	63.846

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

I confronti territoriali del numero dei provvedimenti di sfratto emessi negli ultimi anni sono riportati nella tabella III.14 e, graficamente, nella figura III.7. In esse si osserva come gli andamenti verificati a livello regionale siano sostanzialmente comuni a tutte le province, ma con qualche importante distinguo.

Tabella III.15. Rapporto tra le famiglie residenti, i provvedimenti di sfratto emessi e gli sfratti eseguiti. Anni 2010 e 2011

Provincia	2010					2011				
	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	128.124	396	3,09	143	1,12	129.319	329	2,54	168	1,30
<i>Capoluogo</i>	46.802	223	4,76			47.275	173	3,66		
<i>Altri Comuni</i>	81.322	173	2,13			82.044	156	1,90		
Parma	199.099	722	3,63	408	2,05	201.571	744	3,69	427	2,12
<i>Capoluogo</i>	88.066	357	4,05			89.017	424	4,76		
<i>Altri Comuni</i>	111.033	365	3,29			112.554	320	2,84		
Reggio Emilia	220.689	749	3,39	857	3,88	223.588	711	3,18	452	2,02
<i>Capoluogo</i>	75.738	362	4,78			77.371	360	4,65		
<i>Altri Comuni</i>	144.951	387	2,67			146.217	351	2,40		
Modena	293.799	1.256	4,28	604	2,06	297.258	1.320	4,44	592	1,99
<i>Capoluogo</i>	82.936	575	6,93			83.898	470	5,60		
<i>Altri Comuni</i>	210.863	681	3,23			213.360	850	3,98		
Bologna	467.921	1.718	3,67	1.097	2,34	473.800	1.413	2,98	982	2,07
<i>Capoluogo</i>	200.058	869	4,34			202.684	647	3,19		
<i>Altri Comuni</i>	267.863	849	3,17			271.116	766	2,83		
Ferrara	161.800	433	2,68	263	1,63	163.070	386	2,37	345	2,12
<i>Capoluogo</i>	64.532	224	3,47			64.940	185	2,85		
<i>Altri Comuni</i>	97.268	209	2,15			98.130	201	2,05		
Ravenna	173.482	563	3,25	297	1,71	175.831	567	3,22	333	1,89
<i>Capoluogo</i>	72.084	138	1,91			73.078	136	1,86		
<i>Altri Comuni</i>	101.398	425	4,19			102.753	431	4,19		
Forlì-Cesena	164.729	433	2,63	222	1,35	166.982	501	3,00	227	1,36
<i>Capoluogo</i>	50.807	224	4,41			51.373	0	0,00		
<i>Altri Comuni</i>	113.922	209	1,83			115.609	501	4,33		
Rimini	137.354	664	4,83	265	1,93	139.394	563	4,04	264	1,89
<i>Capoluogo</i>	61.241	344	5,62			62.144	290	4,67		
<i>Altri Comuni</i>	76.113	320	4,20			77.250	273	3,53		
Regione (*)	1.946.997	7.054	3,62	4.156	2,13	1.970.813	6.534	3,32	3.790	1,92
Regione (**)						1.916.393	6.534	3,41	3.790	1,98
Italia	25.175.793	65.489	2,60	29.889	1,19	24.512.012	63.846	2,60	28.641	1,17

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno – Scuola Superiore dell'Amministrazione dell'Interno S.S.A.I., demo ISTAT e provvisori censimento 2011

*) dati sulle famiglie demo ISTAT

**) dati sulle famiglie provvisori del censimento 2011

Sono infatti da rilevare tre considerevoli incrementi verificatesi nell'ultimo anno: a Parma capoluogo del 18,8%, negli altri comuni della provincia di Modena del 24,8% e nel complesso della provincia di Forlì-Cesena del 15,7%. I rimanenti valori risultano tutti inferiori o sostanzialmente stabili rispetto ai medesimi dell'anno precedente. La maggior contrazione, 25,6%, si rileva nel comune capoluogo di Bologna.

A livello regionale i provvedimenti di sfratto emessi nei capoluoghi nel 2011 diminuiscono del 13,2%, mentre in Italia il valore rimane pressochè invariato. Negli altri comuni della regione si assiste ad un decremento, pari al 2,9%, mentre a livello nazionale la flessione è più consistente e risulta pari a -5,8%.

Per rendere omogenei i confronti, il numero dei provvedimenti emessi e degli sfratti eseguiti sono stati posti in rapporto al numero delle famiglie residenti. In tabella III.15 si osserva che in Emilia-Romagna nel 2011 vi sono stati 3,32 provvedimenti emessi e 1,92 esecuzioni di sfratto ogni mille famiglie. Tali valori risultano inferiori a quelli registrati nel 2010, in corrispondenza agli andamenti precedentemente illustrati, ma sensibilmente superiori alla media nazionale che registra 2,60 provvedimenti e 1,17 esecuzioni ogni 1000 famiglie.

Nel 2011, le maggiori criticità paiono interessare i capoluoghi di Modena, nel quale si contano 5,60 casi di provvedimenti emessi ogni 1.000 famiglie, di Parma (4,76 casi) e di Rimini (4,67).

Meno problematiche, in termini relativi, risultano le province di Ferrara e Piacenza nel loro complesso ed il comune capoluogo di Ravenna, che vantano un numero di provvedimenti per famiglia inferiore sia alla media regionale che a quella nazionale.

Relativamente alle esecuzioni di sfratto, infine, si segnalano le province di Parma e Ferrara che registrano i valori più elevati (2,12 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie), mentre quello più modesto si ritrova nella provincia di Piacenza con 1,30 esecuzioni di sfratto ogni 1.000 famiglie, di poco superiore al dato medio nazionale.

Al fine di contrastare gli effetti fortemente negativi derivanti dal moltiplicarsi degli sfratti per morosità, si assiste alla svilupparsi di alcune rilevanti iniziative di livello locale.

Nel dicembre 2009, Comune di Reggio Emilia con ACER, rappresentanze dei proprietari e degli inquilini e le confederazioni sindacali hanno sottoscritto un "Protocollo di intesa per il sostegno alle famiglie colpite dalla crisi economica, mediante la sospensione degli sfratti per morosità e la prevenzione di questi ultimi", finanziato nel 2010 con 300.000 euro erogati per due terzi dalla Fondazione Manodori e per un terzo dall'Amministrazione Municipale, rivolto agli inquilini ivi residenti in cassa integrazione, in mobilità, con contratto di solidarietà o che avessero perso il lavoro dal luglio 2008, offrendo loro la sospensione dello sfratto previa adesione del proprietario ad un accordo che prevedeva la riformulazione del contratto di locazione a canone calmierato.

In provincia di Bologna, si segnala invece l'attivazione con modifiche del Protocollo di intesa del 18 maggio 2010, promosso dalla Prefettura di Bologna tra Enti locali, associazioni dei proprietari, organizzazioni sindacali degli inquilini, istituti di credito e fondazioni bancarie, tramite un nuovo protocollo sottoscritto il 13 luglio 2011 e vigente con carattere sperimentale fino a fine anno. Questo secondo protocollo è sostenuto da un "fondo di salvaguardia" di 400.000 euro, costituito con quota contributiva della Regione, e da un "fondo di garanzia" di 500.000 euro, costituito con quote contributive delle fondazioni bancarie Cassa di Risparmio di Bologna e di Imola e del Monte di Bologna. Il protocollo prevede il sostegno alle famiglie colpite da un provvedimento di sfratto per morosità non ancora eseguito, che abbiano almeno un componente interessato sotto qualche forma dalla crisi economica, ovvero cassa integrazione, mobilità, licenziamento e simili. L'inquilino in possesso dei necessari requisiti, e nel caso di accordo con il proprietario che deve accettare la riduzione della morosità maturata nella misura di un quinto, può usufruire del contributo a fondo perduto pari alla metà dei canoni non onorati e ad un terzo del deposito cauzionale da versare per la stipula di un nuovo contratto di locazione. Inoltre ha accesso ad un prestito bancario garantito per l'estinzione del debito.

Si conclude questo paragrafo con un breve resoconto sulla situazione regionale relativa ai pignoramenti immobiliari. Secondo i dati raccolti nei maggiori tribunali italiani fino al mese di ottobre 2011 e proiettati da Adusbef su base annua, i pignoramenti e le esecuzioni immobiliari in ambito nazionale hanno visto un

incremento del 5,2% rispetto al 2010, passando da circa 37.500 a quasi 39.500 in valore assoluto. Tale incremento segue quelli ben più consistenti degli anni 2008, 2009 e 2010, pari rispettivamente al 22,3%, 15,7% e 31,8%, e determina nel quadriennio una rilevante crescita del fenomeno.

La crisi economica generale è chiaramente la causa principale di questo andamento generato dalla crescente incapacità a far fronte alle rate dei mutui edilizi ed all'indebitamento più in generale.

Il numero di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari in Emilia-Romagna nel 2011 è pari al 9,4% del totale nazionale, percentualmente stabile rispetto al 2010. La crescita del 4,9% è invece leggermente inferiore rispetto al dato italiano che, come si è detto, si attesta al 5,2%.

La dimensione in termini assoluti del fenomeno in regione risulta fortemente preoccupante: per rendere l'idea della sua consistenza, per quanto non esista una correlazione diretta fra i due dati, è indicativo paragonare gli oltre 3.500 pignoramenti del 2010 con le 24.000 transazioni di alloggi effettuate con mutui ipotecari nello stesso anno.

Tabella III.16. Numero di pignoramenti ed esecuzioni immobiliari nei principali tribunali dell'Emilia-Romagna. Anni 2010 – 2011

Sede del tribunale	Pignoramenti esecuzioni immobiliari 2010	Pignoramenti esecuzioni immobiliari 2011	Diff. assoluta '11 – '10	Var. % '11 – '10
Parma	568	601	33	5,8
Reggio Emilia	681	712	31	4,6
Modena	476	510	34	7,1
Bologna	953	983	30	3,1
Ferrara	529	549	20	3,8
Forlì	340	367	27	7,9
Totale	3.547	3.722	175	4,9

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Adusbef

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.). Informazioni sulla consistenza e sulle caratteristiche dell'E.R.P. sono reperibili grazie all'Anagrafe dell'Utenza E.R.P. ed ai dati diffusi dalle locali Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER). Queste ultime, ai sensi della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", gestiscono la maggior parte del patrimonio di alloggi, trasferito in proprietà da quella stessa legge alle Amministrazioni Comunali.

A questo ambito è dedicato un apposito documento, sempre realizzato da NuovaQuasco su richiesta dell'Amministrazione Regionale, al quale si rimanda per le analisi di dettaglio.

Più complesso è stimare ed analizzare l'entità della domanda di E.R.P., cioè il numero di famiglie che, una volta accertato il possesso dei requisiti necessari, sono state inserite nelle graduatorie di assegnazione. Il dato è oggi indisponibile a livello nazionale ed è noto solo parzialmente in ambito regionale. Oggettive difficoltà derivano infatti dalla dispersione e dalla 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 2011, analogamente al precedente anno, si è provveduto a contattare gli uffici casa dei capoluoghi di provincia e di altri comuni, non solo 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.17 è quindi proposta una sintetica elaborazione delle principali informazioni raccolte dalle Amministrazioni Comunali che hanno risposto al questionario, a raffronto con i dati sulla popolazione residente tratti dalla statistica self-service della Regione Emilia-Romagna, con quelli sulle famiglie residenti indicati da demo ISTAT e con il numero complessivo di alloggi E.R.P. presenti sul territorio, sia gli occupati che quelli disponibili o indisponibili perché in manutenzione o per altre ragioni.

Ancor più che l'entità numerica complessiva delle domande, che riguarda 54 dei 348 comuni della regione ma che raggiunge il ragguardevole valore di circa 29.000 unità, colpisce il raffronto con i cittadini e le famiglie residenti. Mediamente in Emilia-Romagna le domande interessano il 2,3% delle famiglie, e la tabella consente di valutare la differente pressione abitativa espressa localmente dalla domanda proveniente dai territori: i valori di minimo e massimo si riscontrano entrambi in provincia di Bologna, variando dallo 0,6% del comune di San Giovanni in Persiceto al 4,7% del comune di Bologna. Fra i capoluoghi il valore massimo si registra, come visto, a Bologna, mentre Modena presenta il rapporto minore, circa dell'1%.

Risulta altresì significativo il confronto della domanda con il patrimonio E.R.P. dei corrispondenti territori: se il numero delle domande in graduatoria ha un'entità mediamente pari al 67,5% 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 e Savignano sul Panaro, seguiti a distanza da Riccione e San Lazzaro di Savena.

Tabella III.17. Graduatorie di assegnazioni E.R.P. nei comuni capoluogo e in una selezione dei principali comuni dell'Emilia-Romagna

Comune	N° di domande inserite in graduatoria	Aggiornamento nel 2011	N° di assegnazioni in corso nel 2011	Famiglie al 01/01/2011	N° alloggi ERP al 31/12/2011 *	% Domande su n. famiglie	Domande su alloggi erp = 100
Piacenza	700	*	24	47.275	2.202	1,48	31,79
Castel San Giovanni	61	*	2	5.806	119	1,05	51,26
Fiorenzuola d'Arda	93	*	17	6.605	210	1,41	44,29
Parma	1.673		144	89.017	3.798	1,88	44,05
Fidenza	262		16	11.584	671	2,26	39,05
Salsomaggiore Terme	133		8	9.263	139	1,44	95,68
Reggio Emilia	951	*	67 (**)	77.371	2.546	1,23	37,35
Casalgrande	100	*	3	7.434	87 **	1,35	114,94
Correggio	140	*	19	10.371	252	1,35	55,56
Guastalla	91		16	6.340	169	1,44	53,85
Montecchio Emilia	53		4 ⁽¹⁾	4.213	34	1,26	155,88
Rubiera	90	*	2	6.051	83	1,49	108,43
Scandiano	234	*	1	10.165	56	2,30	417,86
Modena	805		90	83.898	2.580	0,96	31,20
Campogalliano	70		5	3.563	74	1,96	94,59
Carpi	599 ⁽²⁾	*	22	28.955	612	2,07	97,88
Castelfranco Emilia	282	*	9	13.296	258 **	2,12	109,30
Castelnuovo Rangone	90	*	2	5.731	20	1,57	450,00
Castelvetro di Modena	95	*	1	4.475	19	2,12	500,00
Formigine	156	*	3	13.562	115	1,15	135,65
Mirandola	105	*	12	10.221	284	1,03	36,97
Sassuolo	267	*	7	16.785	516	1,59	51,74
Savignano sul Panaro	82	*	1	3.773	22	2,17	372,73
Vignola	223	*	5	10.244	150	2,18	148,67
Bologna	9.525	*	656	202.684	11.980	4,70	79,51
Anzola dell'Emilia	123		3	5.157	153	2,39	80,39
Calderara di Reno	153 ⁽³⁾	*	14	5.720	92	2,67	166,30
Casalecchio di Reno	719	*	7	17.321	515	4,15	139,61
Castenaso	147		4	6.377	148	2,31	99,32
Castel Maggiore	249	*	5	7.782	173	3,20	143,93
Granarolo dell'Emilia	126		6	4.705	100	2,68	126,00
Imola	412	*	30	30.393	1.012	1,36	40,71
Pianoro	390	*	7	7.690	304	5,07	128,29
San Giovanni in Persiceto	76	*	6	11.865	228	0,64	33,33
San Lazzaro di Savena	542	*	3	14.528	269	3,73	201,49
Sasso Marconi	128	*	14	6.542	180	1,96	71,11
Zola Predosa	234	*	4	8.239	141	2,84	165,96
Ferrara	1.968	*	101	64.940	3.307	3,03	59,51
Argenta	162	*	19	9.718	471	1,67	34,39
Cento	322	*	10	14.615	287	2,20	112,20
Comacchio	310	*	12	10.924	531	2,84	58,38
Copparo	122	*	8	7.769	228	1,57	53,51
Ravenna	1.021	*	129	73.078	2.083	1,40	49,02
Cervia	168	*	3	13.515	133	1,24	126,32
Faenza	611		16	25.355	888	2,41	68,81
Lugo	332		9	14.300	319	2,32	104,08
Forlì	898		29	51.373	1.562	1,75	57,49
Cesena	399	*	31	41.116	891	0,97	44,78
Cesenatico	159		4	11.112	175	1,43	90,86
Forlimpopoli	93		2	5.878	83	1,58	112,05
Rimini	1.362	*	50	62.144	1.060	2,19	128,49
Cattolica	153	*	4	7.512	122	2,04	125,41
Riccione	432		4	16.122	171	2,68	252,63
Sant'Arcangelo R.	170	*	1	8.359	132	2,03	128,79
Totale	28.861		1.671	1.252.831	42.754	2,30	67,50
di cui ad alta tensione	26.880		1.573	1.128.950	40.026	2,38	67,16

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

Note relative ai dati riportati in tabella:

Il contrassegno * indica che i corrispondenti Comuni nel corso del 2011 hanno aggiornato o approvato la propria graduatoria.

(**) Assegnazioni avvenute nel corso del 2010

* alloggi ERP gestiti da ACER, ** alloggi ERP indicati dal Comune

(1) Le 4 assegnazioni riportate a Montecchio Emilia si dividono in: 3 cambi alloggi e 1 assegnazione in deroga.

(2) A Carpi il dato riportato è relativo al numero di domande raccolte che sono in fase di controllo.

(3) A Calderara di Reno il dato riportato riguarda il numero complessivo di domande inserite in graduatoria di cui nel 2011 ne sono state inserite 45.

L'intero patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, in gran parte gestito dalle Aziende Casa Emilia-Romagna nel corso del 2010, consiste a inizio 2011 in oltre 56.000 alloggi; questi sono per oltre il 92% affidati in locazione ordinaria e per la quota rimanente utilizzati per gli altri fini consentiti dalla L.R. 24/2001, prevalentemente per l'emergenza abitativa. Al 31 dicembre 2010 una quota pari circa all'8% del totale, ovvero 4.418 alloggi nella regione, risultava in stato di non assegnazione per varie ragioni.

Le due tabelle seguenti illustrano la ripartizione provinciale degli alloggi, sia occupati che non assegnati, ed i motivi per i quali questi ultimi non sono occupati.

Tabella III.18. Numero di alloggi E.R.P. occupati e non occupati in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2010

Provincia	Occupati	Non assegnati	Totale
Piacenza	2.693	416	3.109
Parma	5.885	423	6.308
Reggio Emilia	3.825	626	4.451
Modena	5.609	416	6.025
Bologna	17.509	1.631	19.140
Ferrara	6.315	355	6.670
Ravenna	4.421	203	4.624
Forlì - Cesena	4.184	266	4.450
Rimini	1.923	82	2.005
Regione	52.364	4.418	56.782

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

Dalla tabella seguente si può rilevare che gli alloggi non assegnati risultano tuttavia disponibili per l'assegnazione in 1.886 casi, una quota pari al 3,3% del totale ed al 42,7% dei non assegnati. Si tratta di alloggi liberi, in cui lo stato di non assegnazione risale a ragioni sia tecniche che amministrative: manutenzione leggera degli alloggi precedentemente occupati come tinteggiature e pulizia ma anche l'espletamento di adempimenti quali verifica delle graduatorie e dei requisiti, stipula dei contratti di locazione, ecc. Altri 891 alloggi, pari all'1,6% del totale ed al 18,4% dei non assegnati, sono prevalentemente composti da un patrimonio immobiliare richiedente interventi di ristrutturazione per i quali non risultano ancora disponibili i fondi necessari e da una quota di alloggi non ancora rientrata in disponibilità per pratiche in corso. Una quota di 1.376 unità non assegnate, pari al 2,4% degli alloggi totali ed al 31,1% dei non assegnati, è interessata da interventi edilizi, la cui durata è in stretta correlazione alla consistenza delle opere che possono variare dalla manutenzione leggera alla ristrutturazione totale. Infine, una piccola parte di alloggi, lo 0,5% del totale, sono destinati ad uscire dal patrimonio dell'E.R.P. perché in piano di demolizione o in piano di vendita.

Tabella III.19. Specifica alloggi non assegnati in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2010

Motivo della non occupazione	Numero alloggi
Libero in corso di manutenzione	812
Disponibile per assegnazione o in corso di assegnazione	1.886
Assegnabile non ancora disponibile (*)	891
Libero inserito in programma di ristrutturazione	564
Libero inserito in programma di demolizione	103
Libero inserito in piano di vendita	162
Non occupati in totale	4.418

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

(*) procedure di assegnazione non ancora perfezionate ed altri motivi, tra i quali prevalentemente assenza di finanziamento per ristrutturazione

Il quadro normativo prevede l'individuazione di tre aree nelle quali ripartire la generalità dei nuclei assegnatari: l'area di accesso all'E.R.P., quella di permanenza e quella di decadenza. All'interno delle aree di accesso e di decadenza devono essere individuate diverse fasce di trattamento economico, 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 famigliari particolarmente disagiati, i Comuni dovranno prevedere un canone minimo e, su richiesta degli stessi nuclei, dovranno esonerarli in tutto o in parte dal pagamento del canone ed, eventualmente, delle spese accessorie.

Nella tabella III.20 è riportata la distribuzione in ordine alle differenti aree e fasce di canone. La maggior parte degli assegnatari, quasi 45.000 casi pari a quattro quinti 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 numerose con rispettivamente 21.736 e 16.619 assegnatari, pari al 39,2% ed al 29,3% del totale, mentre il canone minimo e l'esonero parziale o totale vedono quote decisamente più modeste, nell'ordine 6.335 e 304 assegnatari pari al 11,2% ed allo 0,5% del totale. Nell'area della permanenza vi sono 5.119 assegnatari, ovvero il 9% del totale, ed infine in quella della decadenza se ne contano 546 divisi equamente fra canone base per decadenza in fase di dichiarazione e canone maggiorato.

Gli alloggi classificati "non E.R.P." sono in proprietà pubblica ma non sono utilizzati secondo gli scopi e le modalità precipui dell'E.R.P. in senso stretto, mentre la colonna n.d. raccoglie gli alloggi per i quali non sono disponibili area e fascia di appartenenza: alloggi non occupati o mancanza dell'informazione.

Tabella III.20. UtENZE per provincia, area e fascia di canone in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2010

Provincia	Area e fascia di appartenenza									
	Area Accesso				Area Permanenza	Area Decadenza		Non E.R.P.	n.d.	Totale
	Esonero parziale o totale (AE)	Canone Minimo (AM)	Canone Protezione (AP)	Canone Misto (AC)	Canone Base (PB)	Canone base per Decadenza in fase di dichiarazione (DB)	Canone maggiorato (DE)			
Piacenza		408	1.109	728	311	34	18	85	416	3.109
Parma	2	649	2.823	1.540	536	36	44	255	423	6.308
Reggio Emilia		444	1.719	1.159	326	50	20	2	731	4.451
Modena		709	2.815	1.643	364	22	2	50	420	6.025
Bologna		2.003	6.007	6.279	2.119	62	121	918	1.631	19.140
Ferrara	183	662	2.687	2.038	577	56	9	103	355	6.670
Ravenna	1	606	1.983	1.377	381	4	23	46	203	4.624
Forlì-Cesena	118	633	1.512	1.423	359	4	10		391	4.450
Rimini		221	1.081	432	146	13	18		94	2.005
Regione	304	6.335	21.736	16.619	5.119	281	265	1.459	4.664	56.782

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

Nella successiva tabella III.21 sono indicati i canoni medi annuali corrispondenti ad ogni fascia di canone nelle diverse province: AC canone misto, AE esonero parziale o totale, AM canone minimo, AP canone di protezione, DB e DE canoni di decadenza, PB canone base e NE canone non E.R.P. relativo agli assegnatari di alloggi di proprietà pubblica che non rientrano nell'E.R.P. in senso stretto. Uno sguardo alla tabella dà immediatamente conto della variabilità tra le differenti fasce di canone presenti sul territorio. Considerando i valori medi calcolati per l'insieme delle province si osserva un canone medio annuo di 1.495 euro, ovvero circa 125 euro mensili. Si consideri poi che, come descritto in precedenza, la maggior parte

degli utenti ricade nell'area dell'accesso e, nell'ambito di questa, nelle fasce di protezione AP dove il canone corrisponde a circa 80 euro mensili e di canone misto AC, con canone di circa 153 euro mensili.

Tabella III.21. Canoni medi per provincia, area e fascia di canone in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2010

Province	AC	AE	AM	AP	DB	DE	NE	PB	n.d.	Media
Piacenza	1.622,48		300,00	873,71	2.255,92	3.145,86		2.642,48		1.237,59
Parma	1.989,20		310,96	1.019,28	3.063,02	4.561,57	3.355,17	2.869,54		1.503,35
Reggio Emilia	1.937,17		412,98	1.045,90	3.625,49	6.086,81	2.257,44	3.253,43	4.023,96	1.569,89
Modena	2.492,02		457,15	1.207,47	6.368,47	4.864,62	2.730,49	4.194,40	3.568,77	1.719,56
Bologna	1.526,03		300,00	750,55	3.942,75	4.506,86	3.826,75	2.824,40		1.411,83
Ferrara	1.913,55		233,91	998,27	4.725,19	6.044,79	5.462,58	3.758,98		1.549,90
Ravenna	1.915,71		360,00	1.017,47	3.230,58	3.452,59	1.675,34	3.007,68		1.399,92
Forlì-Cesena	1.921,86	528,70	465,62	1.102,37	4.410,00	4.890,73		4.144,85	2.426,53	1.581,40
Rimini	2.339,74		700,13	1.244,43	3.804,76	6.649,03		2.973,15		1.629,49
Regione	1.831,96	205,21	355,98	978,13	3.905,47	4.667,98	3.741,17	3.158,44	3.144,05	1.495,31

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

Infine, nella tabella III.22 viene presentata un'elaborazione che evidenzia la durata delle assegnazioni E.R.P. tramite il numero di alloggi per anno di assegnazione. La serie dei dati permette di stimare il numero di assegnazioni annue nell'ordine del 4,5% del parco alloggi corrispondente ad una permanenza media di 22 anni: non si tratta di una determinazione esatta in quanto un nucleo familiare già assegnatario non compare in caso di cambio alloggio. Si osserva quindi che la maggior parte delle assegnazioni sono molto datate: oltre il 50% del totale risulta antecedente al 2001, ad eccezione della provincia di Reggio Emilia dove le assegnazioni antecedenti il 2001 risultano intorno al 36%.

Tabella III.22. Serie storica degli alloggi per provincia e periodo di assegnazione. Solo alloggi E.R.P. gestiti dalle A.C.E.R. e occupati

Provincia	Periodo di assegnazione												Totale
	< 2001	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	n.d.	
Piacenza	1.425	63	107	61	161	134	117	98	144	107	190	1	2.608
Parma	3.123	193	177	217	188	192	325	325	285	301	304	.	5.630
Reggio Emilia	1.336	196	245	158	247	182	275	257	281	289	260	.	3.726
Modena	2.755	212	272	275	235	292	330	248	275	346	318	.	5.558
Bologna	9.621	528	435	422	601	786	928	754	837	790	889	.	16.591
Ferrara	3.523	195	163	145	198	292	348	398	284	310	356	.	6.212
Ravenna	2.486	152	132	111	167	175	191	188	254	280	239	.	4.375
Forlì-Cesena	2.476	117	167	228	159	179	119	134	194	162	181	.	4.116
Rimini	1.027	81	54	86	63	62	188	146	75	70	72	.	1.924
Regione	27.772	1.737	1.752	1.703	2.019	2.294	2.821	2.548	2.629	2.655	2.809	1	50.740

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

III.4. Il fondo sociale per l'affitto

Ancora in tema di intervento pubblico, in queste pagine sono illustrate 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 è stato istituito per la prima volta dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", successivamente abrogata dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", 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. L'Emilia-Romagna ha provveduto a sua volta a regolamentare il fondo per l'affitto con una propria normativa, la L.R. 24/01, agli artt. 38 e 39, ed ogni anno approva una delibera di Giunta con la quale si stabiliscono i criteri di ripartizione delle risorse tra i Comuni, i requisiti per poter accedere al contributo ed i termini di apertura dei bandi che i Comuni dovranno emanare. La Regione trasferisce quindi i fondi ai Comuni, i quali a loro volta li integrano con risorse proprie ed erogano il contributo alle famiglie ammesse.

Dal 2009, la delibera di Giunta Regionale del 28 dicembre 2009, n. 2430 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	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. 2430

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

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

Valore ISE: Indicatore della Situazione Economica in euro

Valore ISEE: Indicatore della Situazione Economica Equivalente in euro

La fascia A è costituita da nuclei familiari con un valore dell'ISE non eccedente l'importo di due pensioni minime INPS, di cui almeno il 14,0% risulti impiegato per il pagamento del canone di affitto. La fascia B comprende quei nuclei familiari in cui l'ISE risulta compreso tra l'importo della fascia A e quello massimo definito dalla Regione per l'assegnazione di alloggi E.R.P.. I nuclei familiari ricadenti nella fascia B devono destinare almeno il 24,0% dell'ISE al pagamento del canone di locazione e devono possedere un valore dell'ISEE comunque non superiore a 17.155 euro. Per la definizione del contributo vengono inoltre riconosciute tre soglie massime di canone:

Dimensione anagrafica comunale	Canone massimo mensile in 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 2011, in regione, risultano ammesse 49.407 domande, articolate per provincia e fasce A e B, secondo quanto indicato nella tabella III.23 La maggior parte delle domande ricade in fascia A, con 30.579 casi pari al 61,9% del totale, mentre la distribuzione territoriale rispecchia molto da vicino quella della popolazione, anche se la quota delle domande presentate in provincia di Modena e di Bologna appare leggermente più elevata rispetto a quella presente nelle province di Piacenza e di Ferrara.

Tabella III.23. Domande ammesse a contributo per fascia e provincia. Anno 2011

Provincia	Fascia								
	A			B			Totale		
	v.a.	% su RER	% su prov.	v.a.	% su RER	% su prov.	v.a.	% su RER	% su prov.
Piacenza	1.870	6,12	72,42	712	3,78	27,58	2.582	5,23	100
Parma	2.507	8,20	61,30	1.583	8,41	38,70	4.090	8,28	100
Reggio Emilia	2.996	9,80	58,93	2.088	11,09	41,07	5.084	10,29	100
Modena	6.077	19,87	58,26	4.353	23,12	41,74	10.430	21,11	100
Bologna	7.433	24,31	60,09	4.937	26,22	39,91	12.370	25,04	100
Ferrara	2.071	6,77	73,36	752	3,99	26,64	2.823	5,71	100
Ravenna	2.644	8,65	68,76	1.201	6,38	31,24	3.845	7,78	100
Forlì-Cesena	2.573	8,41	60,88	1.653	8,78	39,12	4.226	8,55	100
Rimini	2.408	7,87	60,85	1.549	8,23	39,15	3.957	8,01	100
Regione	30.579	100	61,89	18.828	100	38,11	49.407	100	100

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

Tabella III.24. Domande ammesse al fondo sociale per l'affitto per fascia di reddito e provincia. Anno 2011

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.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% rer
	Piacenza	257	9,95	619	23,97	748	28,97	672	26,03	286	11,08	2.582
Parma	322	7,87	694	16,97	1.040	25,43	1.180	28,85	854	20,88	4.090	8,28
Reggio Emilia	505	9,93	806	15,85	1.178	23,17	1.536	30,21	1.059	20,83	5.084	10,29
Modena	2.282	21,88	1.445	13,85	1.998	19,16	2.587	24,80	2.118	20,31	10.430	21,11
Bologna	1.381	11,16	2.050	16,57	2.901	23,45	3.334	26,95	2.704	21,86	12.370	25,04
Ferrara	489	17,32	622	22,03	744	26,35	619	21,93	349	12,36	2.823	5,71
Ravenna	1.280	33,29	555	14,43	790	20,55	752	19,56	468	12,17	3.845	7,78
Forlì-Cesena	302	7,15	681	16,13	1.086	25,72	1.307	30,96	846	20,04	4.222	8,55
Rimini	369	9,32	728	18,38	958	24,19	990	24,99	916	23,13	3.961	8,02
Regione	7.187	14,55	8.200	16,60	11.443	23,16	12.977	26,27	9.600	19,43	49.407	100

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

La distribuzione delle domande rispetto al reddito dei nuclei familiari è riportata in tabella III.24, e vede complessivamente la maggior concentrazione nella fascia compresa tra 15 e 20.000 euro, seguita da quella inferiore compresa tra 10 e 15.000 euro. Queste due fasce assommano circa la metà del totale delle domande, che tuttavia appaiono distribuite abbastanza equamente nelle cinque fasce. A livello territoriale la distribuzione evidenzia alcune particolarità: nelle province di Piacenza e di Ferrara la fascia di reddito con la maggior quota di domande è quella compresa tra 10 e 15.000 euro, mentre nella provincia di Ravenna il maggior numero di domande ricade nella fascia di reddito meno elevata, quella al di sotto dei 5.000 euro.

Tabella III.25. Domande ammesse al fondo sociale per l'affitto per fascia di canone e provincia. Anno 2011

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.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% rer
	Piacenza	4	0,15	169	6,55	1.541	59,68	827	32,03	41	1,59	2.582
Parma	0	0	145	3,55	1.299	31,76	2.089	51,08	557	13,62	4.090	8,28
Reggio Emilia	1	0,02	159	3,13	1.747	34,36	2.914	57,32	263	5,17	5.084	10,29
Modena	3	0,03	193	1,85	2.452	23,51	5.961	57,15	1.821	17,46	10.430	21,11
Bologna	6	0,05	508	4,11	2.954	23,88	5.292	42,78	3.610	29,18	12.370	25,04
Ferrara	0	0	180	6,38	1.260	44,63	1.266	44,85	117	4,14	2.823	5,71
Ravenna	1	0,03	80	2,08	1.285	33,42	2.033	52,87	446	11,60	3.845	7,78
Forlì-Cesena	0	0	134	3,17	1.013	23,97	2.231	52,79	848	20,07	4.226	8,55
Rimini	0	0	60	1,52	630	15,92	1.532	38,72	1.735	43,85	3.957	8,01
Regione	15	0,03	1.628	3,30	14.181	28,70	24.145	48,87	9.438	19,10	49.407	100

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

La ripartizione dell'insieme delle domande per fasce di canone di locazione, riportata in tabella III.25, ne vede la prevalente concentrazione, quasi la metà del totale, nell'intervallo che va dai 5.000 ai 7.000 euro annui, ovvero tra i 415 ed i 580 euro mensili. A seguire la fascia di canone compresa tra 3.000 e 5.000 euro annui, ovvero tra i 250 ed i 415 euro mensili, nella quale ricade oltre un quarto delle domande. Si nota come i canoni fino a 3.000 euro all'anno siano quasi inesistenti. A livello locale, nelle province di Modena e Bologna, ricade nella fascia di prezzo più alto un numero di domande nettamente più elevato che nelle rimanenti province.

Infine si riporta in tabella III. 26 la distribuzione delle domande ammesse al contributo per fasce di incidenza del canone di locazione sull'ISE. Oltre un terzo delle domande corrisponde all'impiego di oltre il 45% del reddito percepito per il pagamento dell'affitto, e se a queste si sommano quelle cui corrisponde un'incidenza sull'ISE superiore al 35%, valore considerato come limite di sostenibilità da parte delle famiglie, si arriva ad oltre alla metà delle domande ammesse.

Tabella III.26. Domande ammesse al fondo sociale per l'affitto per classi di incidenza del canone sull'ISE e provincia. Anno 2011

Provincia	fino al 15%		15% - 25%		25% - 35%		35% - 45%		oltre 45%		Totale	
	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% prov	v.a.	% rer
Piacenza	1	0,04	77	2,98	520	20,14	509	19,71	1.475	30,75	2.582	5,23
Parma	0	0	44	1,08	766	18,73	840	20,54	2.440	34,47	4.090	8,28
Reggio Emilia	2	0,04	84	1,65	1.052	20,69	1.054	20,73	2.892	31,77	5.084	10,29
Modena	0	0	146	1,40	1.812	17,37	2.030	19,46	6.442	34,34	10.430	21,11
Bologna	2	0,02	177	1,43	2.002	16,18	2.176	17,59	8.013	35,31	12.370	25,07
Ferrara	0	0	32	1,13	461	16,33	459	16,26	1.871	29,26	2.823	5,71
Ravenna	0	0	49	1,27	591	15,37	626	16,28	2.579	31,99	3.845	7,78
Forlì-Cesena	2	0,05	72	1,70	696	16,47	779	18,43	2.677	38,48	4.226	8,55
Rimini	0	0	32	0,81	508	12,84	653	16,50	2.764	35,08	3.957	8,01
Regione	7	0,01	713	1,44	8.408	17,02	9.126	18,47	31.153	34,08	49.407	100

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

III.5. Agevolazioni fiscali e imposte sugli immobili

III.5.1. AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA LOCAZIONE: LA CEDOLARE SECCA

Si illustrano in questo paragrafo le principali caratteristiche del nuovo regime fiscale per le locazioni di immobili ad uso abitativo, ovvero riguardanti il provvedimento relativo alla cedolare secca sugli affitti, con finalità di contrasto alla diffusione di pratiche non regolari e di promozione di una miglior trasparenza contrattuale nel campo della locazione.

Questa imposta è stata introdotta dall'art.3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23, che disciplina il federalismo municipale. Le disposizioni attuative di questo nuovo regime fiscale sono contenute nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, prot. N. 2011/55394 del 7 aprile 2011, e successivamente, con la circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, l'Agenzia ha fornito i primi chiarimenti in proposito.

L'entrata in vigore della cedolare secca decorre dall'anno 2011, anche per i contratti di locazione già in corso.

È un regime fiscale facoltativo, in sostituzione del regime ordinario, riservato alle persone fisiche proprietarie o titolari di altro diritto reale di godimento di immobili ad uso abitativo e locati per finalità abitative. Occorre però anche verificare l'attività esercitata dal locatario, poichè esulano dal nuovo regime i contratti di affitto ove i conduttori agiscono nell'attività di impresa, arte o professione, a prescindere dalla circostanza che i fabbricati siano utilizzati dai propri dipendenti o collaboratori per finalità abitative.

Rientrano nel regime anche le pertinenze locate congiuntamente all'abitazione. Le locazioni separate delle pertinenze consentono di optare per il regime della cedolare secca solo a determinate condizioni.

Il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso di uso o di registrazione volontaria del contratto.

Il nuovo regime fiscale è sostitutivo dell'IRPEF e delle imposte di registro e di bollo, ed i benefici previsti da questa nuova opportunità fiscale sono la tassazione agevolata e la semplificazione della tassazione stessa per il locatore e la deducibilità dei canoni per il conduttore. In particolare:

- Il regime della cedolare secca consiste nell'applicare al canone annuo un'aliquota IRPEF nella misura fissa del 21% per contratti a canone libero e del 19% per contratti concordati;
- la base imponibile è il canone di locazione annuo stabilito tra le parti, che non può essere inferiore alla rendita catastale. L'imposta sostitutiva si applica soltanto sui canoni (o sulla rendita catastale rivalutata del 5% se superiore), con esclusione di ogni altro importo corrisposto (spese condominiali, luce, acqua, gas, riscaldamento). Il nuovo regime, dunque, ha una base di calcolo maggiore rispetto al regime ordinario IRPEF (e relative addizionali), poiché sul canone pattuito non possono operare abbattimenti o riduzioni (il reddito da assoggettare all'IRPEF per canoni di locazione può essere ridotto del 15%, elevato al 30% per i fabbricati ubicati nei comuni ad alta tensione abitativa);
- applicando il regime della cedolare secca si effettua la rinuncia alla richiesta dell'aggiornamento del canone, anche se previsto nel contratto di locazione, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT;

- l'imposta di bollo sul contratto di locazione ha valore pari a €14,62 per ogni 4 pagine, l'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali ha valore del 2% sul canone pattuito con un minimo di 67€. L'imposta sostitutiva assorbe le imposte di registro e di bollo e anche, ove dovute, sulle risoluzioni (imposta in misura fissa di € 67) se alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la cedolare secca e sulle proroghe (imposta in misura proporzionale del 2%) del contratto di locazione, se viene esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga.

Di seguito è riportato uno schema riassuntivo della nuova disposizione:

	Regime ordinario	Cedolare secca
Aliquota	Aliquota marginale individuale in funzione del reddito imponibile del contribuente (IRPEF e relative addizionali regionali e comunali)	21% (aliquota ordinaria) per canoni a libero mercato 19% (aliquota ridotta) per canoni concordati
Base imponibile	85% del canone per contratti a libero mercato 59,5% del canone per contratti concordati	Canone maturato senza riduzioni forfetarie
ISTAT	Contratto adeguato all'aggiornamento ISTAT	Rinuncia dell'adeguamento all'aggiornamento ISTAT
Imposta di bollo e di registro	Dovute secondo le regole ordinarie	Non più dovute tranne che per la cessione del contratto

Fonte: "Consulente Immobiliare" n. 883/2011

I proprietari hanno quindi facoltà di decidere se applicare o meno la cedolare secca dopo aver effettuato un calcolo di convenienza, confrontando la tassazione che si origina dai due regimi.

In linea di massima i conteggi evidenziano che il regime ordinario resta conveniente per i contribuenti con reddito fino a 15.000 €, nel caso di contratti a libero mercato, o con reddito fino a 28.000 € nel caso di contratti concordati. Pertanto il regime della cedolare secca dovrebbe risultare maggiormente conveniente per i contribuenti con reddito alto e la soglia della convenienza si raggiunge più facilmente nell'ipotesi di contratti a libero mercato. Vi sono inoltre vantaggi per i conduttori che potranno risparmiare la quota dell'1% dell'imposta di registro a loro carico da pagare annualmente per il rinnovo del contratto di locazione, mentre i proprietari di immobili storici e artistici, che possono dichiarare la minore delle tariffe d'estimo delle zone centrali ove si trova l'immobile, non hanno alcuna convenienza fiscale ad optare per la cedolare secca.

III.5.2. LE IMPOSTE MUNICIPALI 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 all'analisi comparativa delle aliquote ICI adottate dalle principali Amministrazioni Comunali, ed in particolare a quelle dei comuni ad alta tensione abitativa.

A seguito dell'emanazione del Decreto Legge 27 maggio 2008, n. 93 "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 estendeva 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 e dell'articolo 8, comma 4 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504. Restavano comunque soggette all'ICI le unità immobiliari destinate ad abitazione principale classificate catastalmente come case signorili (categoria A1), ville (A8) e castelli (A9).

Nell'ambito di questo contesto normativo, l'Osservatorio rileva i dati inerenti a:

- l'aliquota ordinaria,
- l'eventuale aliquota ridotta, relativa alle 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,
- l'eventuale aliquota maggiorata per gli alloggi non locati.

I dati raccolti sono riportati in tabella III.27, relativamente al periodo 2009 – 2011. I comuni osservati sono i comuni ad alta tensione abitativa, così come indicati dal nuovo elenco redatto dal CIPE in conformità a quanto definito nella L. 431/1998 con delibera del 13 novembre 2003, n. 87 "Aggiornamento Comuni ad alta tensione abitativa".

Dalla tabella si può osservare che le aliquote ICI individuate per il 2011 non indicano variazioni significative rispetto ai due anni precedenti, e che nei casi di contratto di locazione concordato spesso l'agevolazione fiscale è rilevante, fino a giungere all'azzeramento dell'imposta in alcuni comuni .

Tabella III.27. Aliquota ICI. Anni 2009, 2010 e 2011

Comune	Anno 2009			Anno 2010			Anno 2011		
	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato ⁽¹⁾	Aliquota alloggi non locati	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato ⁽¹⁾	Aliquota alloggi non locati	Aliquota ordinaria	Aliquota contratto di locazione concertato ⁽¹⁾	Aliquota alloggi non locati
	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)	(‰)
Fiorenzuola d'Arda	7	5,2	9 ⁽²⁾	7	5,2	9 ⁽²⁾	7	5,2	9 ⁽²⁾
Piacenza	7	4 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾
Fidenza	7	1	9	7	1	9	7	1	9
Parma	7	2 - 4 ⁽⁷⁾		7	2 - 4 ⁽⁷⁾		7	2 - 4 ⁽⁷⁾	
Casalgrande	6,3		9 ⁽²⁾	6,3		9 ⁽²⁾	6,3		9 ⁽²⁾
Correggio	6,2	0,01 ⁽⁶⁾	9	6,2	0,01 ⁽⁶⁾	9	6,2	0,01 ⁽⁶⁾	9
Montecchio Emilia	6,5	2	7 - 9 ⁽²⁾	6,5	2	7 - 9 ⁽²⁾	6,5	2	7 - 9 ⁽²⁾
Reggio nell'Emilia	7	5	9 ⁽²⁾	7	5	9 ⁽²⁾	7	5	9 ⁽²⁾
Rubiera	6,5	4 - 4 ⁽⁵⁾	9 ⁽²⁾	6,5	4 - 4 ⁽⁵⁾	9 ⁽²⁾	6,5	4 - 4 ⁽⁵⁾	9 ⁽²⁾
Scandiano	6		7-9 ⁽²⁾	6		7-9 ⁽²⁾	6		7 - 9 ⁽²⁾
Campogalliano	7		9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾
Carpi	7	2 ⁽⁴⁾	9	7	6,9 - 2 ⁽⁴⁾	9	7	6,9 - 2 ⁽⁴⁾	9
Castelfranco Emilia	7	3	7	7	3		7	3	7
Formigine	7	4	9 ⁽²⁾	7	4	9 ⁽²⁾	7	4	9 ⁽²⁾
Modena	7	2	9 ⁽²⁾	7	0 - 2 ⁽⁷⁾	9 ⁽²⁾	7	0 - 2 ⁽⁷⁾	9 ⁽²⁾
Sassuolo	7	1	9 ⁽²⁾	7	1	9 ⁽²⁾	7	1	9 ⁽²⁾
Anzola dell'Emilia	6,5	0,1	7	6,5	0,1	7	6,5	0,1	7 ⁽⁹⁾
Bologna	7	0 - 5,7 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾	7	0 - 5,7 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾	7	0 - 5,7 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾
Calderara di Reno	7	0	9 ⁽⁹⁾	7	0,01	9 ⁽⁹⁾	7	0,01	9 ⁽⁹⁾
Casalecchio di Reno	7	3	9 ⁽²⁾	7	3	9 ⁽²⁾	7	3	9 ⁽²⁾
Castel Maggiore	7	0,01	9	7	0,01	9	7	0,01	9
Castenaso	6,5	0,5	7 - 9 ⁽²⁾	6,5	0,5	7 - 9 ⁽²⁾	6,5	0	7 - 9 ⁽²⁾
Granarolo dell'E.	7	0,01	9 ⁽²⁾	7	0 - 4,8 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾	7	0 - 4,8 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾
Imola	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾
Pianoro	5,4	0,5	7 - 9 ⁽²⁾	5,4	0,5	7 - 9 ⁽²⁾	5,4	0	7 - 9 ⁽²⁾
San Lazzaro di S.	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾	6,9	0	7 - 9 ⁽²⁾	6,9	0,1	7 - 9 ⁽²⁾
Sasso Marconi	7	0	9 ⁽²⁾	7	0	9 ⁽²⁾	7	0	9 ⁽²⁾
Zola Predosa	6,8	2	9 ⁽²⁾	6,8	2	9 ⁽²⁾	6,8	2	9 ⁽²⁾
Cento	5,6		7 - 9 ⁽²⁾	5,6		7 - 9 ⁽²⁾	5,6		7 - 9 ⁽²⁾
Ferrara	7		9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾
Faenza	7	2	9	7	2	9 ⁽²⁾	7	2	9 ⁽²⁾
Lugo	7	4,9 - 5,8 ⁽³⁾	9	7	4,9 - 5,8 ⁽³⁾	9 ⁽²⁾	7	4	9 ⁽²⁾
Ravenna	6,6	2 - 1 ⁽⁷⁾	7	6,6	2 - 1 ⁽⁷⁾	7	6,6	2	7
Cesena	7	0,5	9 ⁽²⁾	7	0,5	9 ⁽²⁾	7	0,5	9 ⁽²⁾
Cesenatico	6,8	0,5	9 ⁽²⁾	6,8	0,5	9 ⁽²⁾	6,8	0,5	9 ⁽²⁾
Forlì	7	0,5	9 ⁽²⁾	7	0,5	9 ⁽²⁾	7	0,5	9 ⁽²⁾
Cattolica	7	4	9 ⁽²⁾	7	4	9 ⁽²⁾	7	4	9 ⁽²⁾
Riccione	7			7		9 ⁽²⁾	7		9 ⁽²⁾
Rimini	7	6 ⁽⁸⁾ - 2	9 ⁽²⁾	7	6 ⁽⁸⁾ - 2	9 ⁽²⁾	7	6 ⁽⁸⁾ - 2	9 ⁽²⁾

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

Note:

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

7. *aliquota relativa ad unità immobiliari concesse in locazione con contratto agevolato ai sensi dell'art. 5, comma 3, L. 431/98 (locazioni transitorie) a favore di studenti universitari*
8. *aliquota relativa ad unità immobiliari concesse in locazione con contratto non stipulato secondo gli accordi locali ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998*
9. *aliquota relativa ad alloggi non locati per i quali non risultano essere stati registrati contratti di locazione da più di 6 mesi o nei quali non risultano residenze anagrafiche*

Al termine del 2011, con l'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n.214, è stata istituita l'Imposta Municipale Unica (IMU), che si applica a partire dal 1° gennaio 2012 e prevede anche la tassazione dell'abitazione principale.

L'imposta era stata introdotta nell'ordinamento italiano dal Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale", ed era prevista per dare attuazione alla Legge 5 maggio 2009, n.42 "Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione", sul finanziamento dei Comuni. Secondo questo disposto normativo, l'IMU doveva essere istituita a decorrere dal 1° gennaio 2014 e sostituire, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche, le addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riferiti ai beni non locati e l'ICI. Analogamente a quanto già accadeva con l'ICI, l'IMU non doveva essere applicata al possesso dell'abitazione principale e delle sue pertinenze.

La L. 214/2011 ha quindi anticipato l'entrata in vigore dell'IMU ed ha sottoposto a tassazione anche le abitazioni principali, prevedendo però per queste ultime un'aliquota agevolata. Mentre il gettito derivante dalle "prime case" è totalmente di competenza comunale, i proventi delle imposte sugli altri immobili vengono equamente ripartiti fra Stato e Comuni.

Per il calcolo dell'IMU si considera come base il prodotto fra la rendita catastale rivalutata del 5% ed un moltiplicatore. Quest'ultimo, per i fabbricati e relative pertinenze classificati nelle categorie catastali dalla A/1 alla A/9, C/2 (magazzini, soffitte, cantine, locali di sgombero), C/6 (box auto e garage) e C/7 (tettoie e posti auto), è pari a 160. Al risultato va applicata l'aliquota, che è stata fissata dalla Legge allo 0,4% per l'abitazione principale, per gli immobili strumentali all'attività agricola e per gli edifici storici o inutilizzati. L'aliquota è modificabile dai Comuni in aumento o diminuzione, fino a 0,2 punti percentuali. Per la seconda casa e per gli altri immobili l'aliquota è stata fissata allo 0,76% ed è anch'essa modificabile dai Comuni in aumento o diminuzione, fino a 0,3 punti percentuali.

Dal risultato ottenuto come sopra descritto, si sottraggono eventualmente le detrazioni a cui si ha diritto: per l'abitazione principale è prevista una detrazione fissa di duecento euro, inoltre, per gli anni 2012 e 2013, la detrazione è maggiorata di cinquanta euro per ciascun figlio fino a ventisei anni di età residente nell'abitazione destinata a prima casa, fino ad un massimo di otto figli.

I Comuni, tenendo conto delle proprie situazioni finanziarie conseguenti ai tagli agli enti locali, possono deliberare ulteriori agevolazioni rispetto a quelle previste dalla Legge, fissando ad esempio aliquote agevolate per gli immobili invenduti, per gli anziani che dimorano abitualmente nelle case di cura o per gli italiani all'estero che hanno in Italia una casa di proprietà non affittata.

Nel 2012 l'IMU sull'abitazione principale può essere versata in tre rate. La prima e la seconda, che ammontano ciascuna ad un terzo del totale, sono calcolate applicando l'aliquota di base e le detrazioni previste e devono essere corrisposte entro il 18 giugno ed il 17 settembre. La terza rata deve essere versata entro il 17 dicembre a saldo del totale, tenendo conto delle aliquote deliberate nel frattempo dai Comuni. Il contribuente può in alternativa optare per il versamento in due rate.

Sulla rata di saldo pertanto peseranno le decisioni dei Comuni, che entro il 30 giugno approvano il bilancio preventivo sulla base del quale, entro il 30 settembre, vengono determinate le aliquote.

Inoltre, a seconda del gettito derivante dai primi acconti, il Governo potrà apportare le ultime modifiche alle aliquote IMU con un Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri da emanare entro il 10 dicembre.

Nella tabella seguente si riportano dei valori di massima delle aliquote IMU 2012 nei capoluoghi della regione. Fatte salve le informazioni non disponibili, in nessun caso i Comuni hanno abbassato le aliquote di base e, per le seconde case, l'aliquota di base è stata sempre aumentata. Parma utilizza al massimo rialzo i margini consentiti dalla Legge mentre solo Modena ha differenziato l'aliquota per le seconde case affittate o vuote.

Tabella III.28. Indicazioni di massima delle aliquote IMU 2012 nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna

Capoluogo	Prima casa (%)	Seconda casa (%)	
		Affittata	Vuota
Piacenza	n.d.	n.d.	n.d.
Parma	0,60	1,06	1,06
Reggio Emilia	0,50	0,96	0,96
Modena	0,52	0,96	1,06
Bologna	0,40	1,06	1,06
Ferrara	0,40	0,90	0,90
Ravenna	n.d.	n.d.	n.d.
Forlì	0,55	0,98	0,98
Rimini	n.d.	n.d.	n.d.

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati elaborazione Sole24Ore su dati dei Comuni

È difficile elaborare un calcolo dettagliato degli importi derivanti dalla nuova imposta in quanto le variabili sono numerose, tuttavia si è cercato di fornire un panorama dell'entità della tassazione riportando i valori medi dell'imposta per categoria catastale e per capoluogo di provincia calcolati dalla società di studi economici Nomisma

Una volta rilevato il numero esatto di immobili che appartengono alle categorie catastali dalla A/1 alla A/5, ed applicando quindi le rivalutazioni alle rendite, risulta così individuato il valore medio dell'imponibile sul quale si applica l'aliquota per arrivare all'imposta finale.

Nella tabella sotto riportata, per i capoluoghi di provincia è indicato l'ammontare dell'imposta sulla base del valore imponibile medio per ogni categoria catastale. Trattandosi di valori medi, ovviamente, nei singoli casi ci saranno oscillazioni in positivo o in negativo. Laddove non era disponibile l'aliquota indicata dal Comune, si è assunta l'aliquota base (si veda tabella III.28). Inoltre, per le seconde case a Modena, è stata assunta l'aliquota più elevata, stabilita per gli immobili non affittati. Infine, nel calcolo dell'imposta sull'abitazione principale è stata già applicata la detrazione di duecento euro universalmente valida, mentre coloro che vivono con figli di età inferiore a ventisei anni detrarranno ulteriori cinquanta euro per ogni figlio, fino ad un massimo di quattrocento euro.

Tabella III.29. Calcolo di massima dell'IMU 2012 per categoria catastale nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna

Comuni	Categoria Catastale	Numero abitazioni	Valore Imponibile medio per abitazione	Dimensione media abitazione In mq	Aliquota prima casa	IMU prima casa con detrazione di 200€	Aliquota seconda casa	IMU seconda casa
Piacenza	A1	222	216.588,57	244,66	0,4	666,35	0,76	1.646,07
	A2	35.726	94.147,31	123,70	0,4	176,59	0,76	715,52
	A3	15.963	57.571,30	105,55	0,4	30,29	0,76	437,54
	A4	2.096	19.390,84	79,58	0,4	0	0,76	147,37
	A5	145	8.498,99	54,25	0,4	0	0,76	64,59
Parma	A1	35	639.617,33	211,92	0,6	3.637,70	1,06	6.779,94
	A2	45.241	109.117,92	118,52	0,6	454,70	1,06	1.156,64
	A3	50.196	66.950,76	104,54	0,6	201,70	1,06	709,67
	A4	4.464	39.560,50	82,66	0,6	37,36	1,06	419,34
	A5	231	24.120,79	53,28	0,6	0	1,06	255,68
Reggio Emilia	A1	49	369.271,68	254,09	0,5	1.646,35	0,96	3.545,00
	A2	53.344	92.875,67	118,62	0,5	264,37	0,96	891,60
	A3	21.847	58.293,99	116,95	0,5	91,46	0,96	559,62
	A4	3.958	30.864,85	107,59	0,5	0	0,96	296,29
	A5	563	13.943,39	90,73	0,5	0	0,96	133,85
Modena	A1	132	481.064,55	234,25	0,52	2.301,54	1,06	5.099,28
	A2	52.428	114.323,85	116,41	0,52	394,48	1,06	1.211,83
	A3	24.374	62.331,68	104,14	0,52	124,12	1,06	660,72
	A4	3.682	29.720,81	90,33	0,52	0	1,06	315,04
	A5	1.778	11.646,73	35,31	0,52	0	1,06	123,46
Bologna	A1	87	775.028,68	252,43	0,4	2.900,11	1,06	8.215,30
	A2	17.750	269.854,45	140,96	0,4	879,42	1,06	2.860,45
	A3	154.845	136.130,62	98,89	0,4	344,52	1,06	1.442,98
	A4	45.219	64.001,26	82,38	0,4	56,01	1,06	678,41
	A5	1.472	32.268,66	58,00	0,4	0	1,06	342,04
Ferrara	A1	78	494.244,91	278,92	0,4	1.776,98	0,9	4.448,20
	A2	17.401	148.014,79	126,87	0,4	392,06	0,9	1.332,13
	A3	45.380	99.141,96	107,89	0,4	196,57	0,9	892,27
	A4	7.960	43.949,37	92,11	0,4	0	0,9	395,54
	A5	536	23.440,39	72,13	0,4	0	0,9	210,96
Ravenna	A1	43	519.256,82	348,21	0,4	1.877,03	0,76	3.946,35
	A2	34.802	101.983,87	109,69	0,4	207,94	0,76	775,08
	A3	40.009	76.048,97	107,22	0,4	104,20	0,76	577,97
	A4	19.991	60.217,45	110,51	0,4	40,87	0,76	457,65
	A5	584	25.903,62	70,59	0,4	0	0,76	196,87
Forlì	A1	14	417.106,20	307,70	0,55	2.094,08	0,98	4.087,64
	A2	11.218	129.852,19	126,69	0,55	514,18	0,98	1.272,55
	A3	36.414	82.946,79	120,81	0,55	256,20	0,98	812,87
	A4	9.021	53.507,39	107,23	0,55	94,29	0,98	524,37
	A5	223	17.945,42	65,67	0,55	0	0,98	175,86
Rimini	A1	8	567.840,00	256,49	0,4	2.071,36	0,76	4.315,58
	A2	12.196	157.001,64	115,21	0,4	428,01	0,76	1.193,21
	A3	54.543	74.561,32	104,89	0,4	98,25	0,76	566,67
	A4	8.605	50.519,33	99,49	0,4	2,08	0,76	383,95
	A5	370	27.693,37	67,86	0,4	-89,23	0,76	210,47

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati elaborazione Nomisma

III.6. Le Agenzie per la Locazione

Quest'ultimo paragrafo è dedicato a un operatore nato per intervenire a sostegno di persone che, non avendo i requisiti per godere di una casa pubblica, dispongono di un reddito che li pone in condizione di pagare regolarmente un canone locazione ma solo se inferiore ai prezzi di mercato.

Agenzie per la Casa, Fondi di garanzia per la locazione, Uffici costituiti presso le Amministrazioni Municipali o le loro Unioni, Società per l'affitto, Fondazioni, Accordi e Protocolli, sono alcune delle forme con le quali si concretizza l'impegno degli enti locali dell'Emilia-Romagna, delle ACER provinciali e di altre organizzazioni nel promuovere una maggior offerta di alloggi in locazione a canone calmierato nei Comuni a consistente tensione abitativa e nel territorio regionale in genere.

La L.R. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" pone in capo alle Amministrazioni Municipali la funzione di sviluppare iniziative per favorire la mobilità nel settore della locazione (vedi art. 6 lettera g) ma azioni in tal senso risultano attivate sin dai primi anni '90 direttamente dai Comuni o tramite strutture ad hoc (per es. con la Società per l'Affitto di Cesena) prevalentemente ricorrendo alla sublocazione ai sensi dell'art. 2 della Legge 392/78 e al regime delle locazioni convenzionate di cui all'art. 2 comma 3 della Legge 431/98.

Se questo è quindi il quadro entro il quale maturano le prime esperienze in materia, veniamo ora alle finalità e agli sviluppi legati alla L.R. 24, della quale si riporta per esteso l'art. 6, che recita:

1. Spettano ai Comuni, che le esercitano preferibilmente in forma associata, le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti alla attuazione e gestione degli stessi. A tale scopo i Comuni provvedono, in particolare:

a) alla rilevazione dei fabbisogni abitativi ed alla individuazione delle tipologie di intervento atte a soddisfarli;

b) alla definizione degli obiettivi e delle linee di intervento per le politiche abitative locali, assicurando la loro integrazione con l'insieme delle politiche comunali;

c) alla predisposizione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di erp, nonché alla promozione degli interventi di edilizia in locazione permanente e a termine;

d) alla individuazione degli operatori che partecipano alla elaborazione e realizzazione degli interventi, tra i soggetti in possesso dei requisiti di affidabilità e qualificazione definiti dalla Regione, attraverso lo svolgimento di procedure ad evidenza pubblica ovvero negoziali, nei casi previsti dalla legge;

e) all'esercizio delle funzioni amministrative attinenti alla concessione e alla revoca dei contributi agli operatori di cui alla lettera d) e dei contributi ai singoli cittadini di cui al comma 2 dell'art. 13, nonché alla gestione dei relativi flussi finanziari;

f) all'accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;

g) alla costituzione di agenzie per la locazione ovvero allo sviluppo di iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione.

Mentre, da un punto di vista operativo, un ruolo e dei compiti potenziali vengono prefigurati, per questi e altri scopi, relativamente alle aziende ACER nell'ambito delle attività gestionali svolte per conto dei Comuni e di altri soggetti, come descritto all'art. 41, con particolare riferimento al comma 1 lettera c):

1. Le ACER svolgono quali compiti istituzionali le seguenti attività:

a) la gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di erp, e la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, ivi compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;

b) la fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi;

c) la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione e le altre iniziative di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 6;

d) la prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di erp e di abitazioni in locazione.

2. I Comuni, le Province e gli altri enti pubblici possono avvalersi dell'attività delle ACER di cui al comma 1 anche attraverso la stipula di una apposita convenzione, che stabilisce i servizi prestati, i tempi e le modalità di erogazione degli stessi ed i proventi derivanti dall'attività. È fatto salvo quanto previsto in via transitoria dall'art. 52.

2-bis. I Comuni, attraverso la convenzione di cui al comma 2, possono altresì avvalersi delle ACER per lo svolgimento dei compiti amministrativi inerenti alla gestione degli alloggi di erp, nonché per la predisposizione ed attuazione di programmi di intervento per le politiche abitative con la possibilità di incassare direttamente i contributi concessi, sulla base di quanto stabilito nel programma regionale di cui all'articolo 8.

3. Le ACER possono costituire o partecipare a società di scopo per l'esercizio dei compiti di cui al comma 1, di attività strumentali allo svolgimento degli stessi ovvero delle attività inerenti alle politiche abitative degli Enti locali individuate dallo Statuto, fermo restando il perseguimento delle finalità sociali cui tali soggetti sono preposti.

4. Le ACER possono svolgere le attività di cui al comma 1 a favore di soggetti privati nelle forme contrattuali di diritto civile, secondo criteri di redditività.

5. Le ACER tengono una contabilizzazione separata degli oneri e dei proventi, che derivano dalle diverse attività e servizi svolti ai sensi dei commi precedenti. Entro il secondo anno dall'entrata in vigore della presente legge le ACER si dotano della certificazione del bilancio secondo la normativa vigente.

Una prima indagine ha quindi riguardato una ventina di iniziative riconducibili agli obiettivi delle agenzie per la locazione, assimilabili o collegate a politiche integrate poste in essere da parte degli enti locali e, in attesa di un quadro maggiormente completo ed esaustivo, vengono qui considerate alcune informazioni già oggi disponibili, prevalentemente qualitative, riguardanti:

Agenzia per l'affitto – Piacenza, Agenzia casa – Parma, Affitti garantiti – Parma, Casadesso spa – Parma, Parmabitare srl – Parma, Fondo Affitti sicuri/Progetto ARCA – Parma, Agenzia per l'affitto - Reggio Emilia, Società per la Casa – Casalgrande, Agenzia per la Casa – Modena, Agenzia per la Casa – Sassuolo, Affitto sicuro - Terre di Castelli, Affitto Casa garantito – Carpi, Affitto Casa garantito – Campogalliano, Affitto Casa Garantito Castelfranco Emilia, Agenzia Metropolitana per l'affitto (AMA) Bologna, Agenzia per la Casa – Ferrara, Semplificazione dell'accesso all'affitto – Ravenna, Agenzia Casa per l'affitto – Cervia, Società per l'affitto – Forlì, Agenzia affitti – Forlì, Fondazione per lo sviluppo dei contratti di locazione abitativi – Cesena, Agenzia per la locazione – Rimini.

III.6.1. ARTICOLAZIONE TERRITORIALE E DIVERSIFICAZIONE DEI SERVIZI

In tutte le province dell'Emilia-Romagna risultano promosse e operative Agenzie pubbliche che hanno come obiettivo favorire la locazione. In ogni provincia, inoltre, ACER risulta coinvolta anche se non necessariamente per tutte le iniziative e col medesimo ruolo, rispondendo in tal modo alle differenti esigenze e politiche dei Comuni.

In diversi territori le attività censite presentano uno specifico riferimento provinciale o metropolitano (per es. Rimini, Piacenza, Reggio Emilia, Bologna) ma in alcuni casi, come a Reggio e Piacenza, questa opzione è maturata solo in un secondo momento (erano state infatti precedentemente avviate esperienze territorialmente più circoscritte quali Approdo e la Società per la Casa promossa dai comuni di Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano). In altri casi, le Agenzie rimangono espressione di coordinamenti sovracomunali (esempi in tal senso sono evidenti in provincia di Forlì-Cesena piuttosto che nelle unioni modenesi Terre di Castelli e Terre d'Argine) o di livello esclusivamente comunale (Ferrara, Modena, Ravenna piuttosto che Cervia, Castelfranco Emilia o Sassuolo). Un caso particolarmente interessante è quello di Parma, dove si registra un articolato insieme di iniziative che oggi stanno trovando un ulteriore livello di organicità nei confronti del cittadino con l'apertura di un portale e di uno sportello denominato Punto Casa. Va detto che in questa provincia, insieme ai progetti dell'Amministrazione Municipale, risultano operative anche iniziative di scala territoriale coordinate dall'Amministrazione Provinciale.

Dalla disamina delle azioni concretamente operate e degli alloggi gestiti risulta però immediatamente evidente come la domanda e l'offerta si concentrino nei Comuni capoluogo o oggetto di particolari tensioni (per es. il distretto ceramico della Val Secchia) ma anche che, al di fuori di questi, è difficile registrare un effettivo interesse dei proprietari a beneficiare dei vantaggi derivanti dai patti territoriali di cui alla Legge 431.

Come segnalato dal coordinamento CISPEL delle ACER, *"Intanto occorre dire che il legislatore attraverso la legge 431/98 ha inteso regolare in forma diversa il mercato della locazione. Si è infatti passati dal regime vincolistico dell'Equo-Canone, L. 392/78, in parte già intaccato dai Patti in Deroga (D.L. n° 333 dell'11/07/1992) ad un nuovo sistema che corre lungo due binari: da un lato la contrattazione libera dove la domanda ed offerta di alloggi si confrontano e determinano il costo dell'affitto (contratti della durata di 4+4 anni); un altro binario invece più regolato ed oggettivo dove, in base ai Patti Territoriali, art. 3 L. 431/98, ai quali concorrono le parti sociali: sindacati inquilini e della proprietà, si stabiliscono parametri e coefficienti di calcolo del canone in base ai quali si arriva a determinare un affitto minimo o massimo a seconda delle condizioni dell'alloggio (durata contrattuale di 3+2 anni). Si tenga conto, in questo secondo caso, che al locatore vengono offerti importanti vantaggi fiscali pari ad uno sconto fisso del 15% (valido anche per i contratti liberi) ed un ulteriore sconto del 30%, a cui vanno aggiunti una riduzione del 30% per la registrazione del contratto e l'eventuale riduzione o esenzione ICI, decisa autonomamente dai Comuni. Anche gli inquilini possono usufruire di un bonus fiscale che varia in base al reddito: fino ad € 15.493 la deduzione fiscale è pari ad € 495,80 se invece il reddito supera € 15.500 e fino al limite di € 30.000, lo sconto è di € 294,90 €. Tutto ciò al fine di rendere preferibile questa tipologia di contratti con la quale si possono ottenere significative riduzioni, intorno al 15/20%, rispetto al libero mercato. Tuttavia occorre constatare, a ormai 11 anni dall'applicazione della legge 431/98, che i fatti hanno prodotto situazioni molto diverse da quelle previste."*

Sempre secondo tale coordinamento, infatti, *"la pratica dei canoni concertati non è così diffusa come molti speravano e l'averla limitata ai soli Comuni capoluogo e pochi altri limitrofi ne ha sicuramente contenuto l'effetto calmiera sul mercato della locazione; inoltre si è ormai constatata una preferenza per questa*

tipologia di contratti quando l'aliquota fiscale media dei locatori si attesta intorno al 30%, poiché in questo caso diventano effettivamente competitivi con il libero mercato; infine quando ci troviamo in presenza di superfici medie (oltre i 60mq), magari in centro ed arredati, mentre per i bilocali e le piccole superfici la distanza remunerativa con il libero mercato è troppo grande e la riduzione del canone non risulta compensata dallo sconto fiscale. L'unico vero effetto positivo prodotto dalla liberalizzazione è in realtà costituito dalla riapertura del circuito dell'offerta di alloggi, che oggi si presenta numerosa. Se si leggono le riviste immobiliari specializzate si può infatti notare, cosa rara fino a qualche anno fa, che tutte hanno nel proprio portafoglio una quota significativa di offerta per la locazione e non solo per la vendita. Il problema quindi non è più rappresentato dall'offerta ma dal costo."

Venendo ad una analisi di maggior dettaglio si evidenziano differenze concrete e di notevole interesse nell'impostazione voluta dai promotori, per es. in merito alla tipologia di utilizzo e dell'utenza degli alloggi, alle modalità di individuazione degli utenti, alla durata e alla finalità della locazione, al regime e alla titolarità dei contratti, alla costituzione e all'entità dei fondi di garanzia, al ruolo degli operatori pubblici e privati, al numero di alloggi gestiti o obiettivo. Inoltre, in base alle criticità riscontrate nel corso dell'esperienza, spesso le modalità di servizio o l'architettura stessa dei progetti sono andate modificandosi nel tempo e non è ancora possibile avere un riscontro chiaro e omogeneo dei dati e delle problematiche derivanti, per es., dai costi di gestione delle Agenzie piuttosto che dai livelli di morosità (che, in base alle segnalazioni fornite da ACER Modena, posso però essere stimati nell'ordine di grandezza di un 20% circa).

La tabella qui proposta va quindi intesa come un quadro di prima approssimazione, prodotto grazie a informazioni reperite dai siti internet, integrate laddove possibile da dati raccolti tramite contatto diretto. Si tratta di una rappresentazione sinottica che contribuisce a dare una immagine, per quanto parziale, di un insieme di azioni e operatori particolarmente ampio e diversificato.

Tabella III.30. Agenzie per la Locazione: quadro comparato

Denominazione	Ambito	Soggetto gestore	Finalità	Alloggi gestiti	Elementi caratterizzanti
Agenzia per l'affitto - Piacenza	Provinciale (multicomunale)	Tavolo di coordinamento dei promotori Gestore operativo ACER	alloggi per utilizzo momentaneo e emergenza, favorire fuoriuscita dall'erp di nuclei in decadenza, alloggi privati per subaffittarli a canone concordato o libero	alloggi gestiti: 62 (tutti privati); domande pervenute: 150; assegnazioni: 29 (Fonte: intervista e sito)	Permanente e emergenziale Alloggi: privati Canoni: calmierati e liberi Fondo alla costituzione: 135.000 €
Agenzia casa - Parma	Comunale	Comune di Parma	alloggi in locazione per subaffittarli a lavoratori e a famiglie escluse dall'accesso alla proprietà e all'Edilizia Residenziale Pubblica.	10 (Fonte: intervista e sito)	Individuati dai servizi sociali
Affitti garantiti - Parma	Comunale	Tavolo di coordinamento dei promotori; Gestore operativo ACER	incontrare domanda e offerta, tra chi cerca casa in affitto e chi possiede abitazioni sfitte, attivando forme di tutela per i proprietari e promuovendo vantaggi per gli affittuari.	600 alloggi (Fonte: intervista e sito)	Concordato Alloggi: privati Canoni: concordati Fondo alla costituzione: 350.000 €
Casadesso spa - Parma	Comunale	Società interamente del Comune	costruzione e gestione di alloggi destinati alla locazione temporanea (3+2) a favore di giovani coppie, nuclei monogenitoriali e lavoratori in mobilità geografica con sede di lavoro a Parma.	122 alloggi: 60 in Budellungo e 62 a Vicofertile (Fonte: intervista e sito)	Temporanea Alloggi: pubblici Canoni: concordati
Parmabitare srl - Parma	Sovracomunale	Consorzio di enti pubblici e privati Gestore operativo ACER	realizzare in pochi anni circa 260 alloggi, su aree di intervento appositamente messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale	78 realizzati, 127 in realizzazione. (Fonte: intervista e sito)	Permanente Alloggi: pubblici (prevalenza) Canoni: calmierati
Fondo Affitti sicuri Progetto ARCA - Parma	Provinciale (multicomunale)	Comitato di progetto Gestore operativo ACER	facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta di immobili su tutto il territorio provinciale, e per offrire garanzie ai proprietari tramite Acer.	158 contratti stipulati dal 2002 al 30 giugno 2010, di cui chiusi 93, restanti 65. (Fonte: intervista e sito)	Permanente e temporaneo Alloggi: privati Canoni: calmierati e liberi
Agenzia per l'affitto - Reggio Emilia	Provinciali (multicomunale)	Tavolo di coordinamento Gestore operativo ACER	Facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta di immobili con canoni di affitto più vantaggiosi rispetto a quelli presenti sul mercato.	alloggi gestiti: 116; domande pervenute: 800; si è concluso l'accorpamento della Società per la Casa all'Agenzia per l'Affitto (Fonte: intervista)	Alloggi: privati Canoni: concordati Fondo alla costituzione: 250.000 €
Società per la Casa - Casalgrande	Sovracomunale	Società costituita da Comuni e altri enti	Società in via di scioglimento per cessata attività		Accorpamento con l'Agenzia per l'affitto della provincia di Reggio Emilia
Agenzia per la Casa - Modena	Comunale	Comune di Modena	favorire l'incontro tra domanda e offerta di alloggi in locazione ai cittadini aventi particolari requisiti e condizioni di disagio.	244; domande pervenute dal 2005 al 2010: 1136 assegnazioni dal 2005 al 2011: 310, in graduatoria 374; escluse 52. (Fonte: intervista e sito)	Alloggi: privati Canoni: concordati, in concessione d'uso annuale rinnovabile Fondo alla costituzione: 50.000 €
Affitto casa garantito - Castelfranco Emilia	Comunale	Il Comune di Castelfranco E. tramite Accordo Intercomunale in collaborazione con ACER	lavoratori occupati nel territorio del Comune di Castelfranco Emilia. ACER funge da garante nella stipula di contratti fra privati.		Alloggi: privati Canoni: concordato
Agenzia per la Casa - Sassuolo	Comunale	Comune di Sassuolo	favorire l'incontro tra domanda e offerta di alloggi in locazione ai cittadini aventi particolari requisiti e condizioni di disagio.	119 alloggi (Fonte: intervista)	Alloggi: privati Canoni: concordato In concessione d'uso annuale rinnovabile
Affitto sicuro - Terre di Castelli	Sovracomunale	Unione dei Comuni	Risposta a bisogni segnalati dai servizi sociali	29 alloggi e 3 per le emergenze, 49 aggiudicazioni su 120 richieste)	Individuati dai servizi sociali

segue

segue

Denominazione	Ambito	Soggetto gestore	Finalità	Alloggi gestiti	Elementi caratterizzanti
Affitto casa garantito – Terre d'Argine	Sovracomunale	I Comuni di Campogalliano, Carpi, Novi e Soliera tramite Accordo Intercomunale in collaborazione con ACER	Prima lavoratori occupati nel territorio e in possesso dei requisiti, ora lavoratori o residenti. ACER funge da garante nella stipula di contratti fra privati.	circa 70 contratti dal 2004, in vigore circa 40 (Fonte: intervista e sito)	Alloggi: privati Canoni: concordato
Agenzia Metropolitana per l'affitto (AMA)	Metropolitano	Tavolo dei promotori: presidenza della Provincia Gestore operativo ACER	Inquilini economicamente affidabili	192 di cui 64 privati tra contratti conclusi, in fase di conclusione e alloggi conferiti in attesa di assegnazione (Fonte: Intervista e suti) e Documentazione Provinciale)	Alloggi: privati Canoni: concordato Fondo alla costituzione: contributo di 125.000 € annui per tre anni
Agenzia per la Casa - Ferrara	Comunale	Comune Gestore operativo ACER	Canone calmierato, emergenze, utenti ASP, studenti, lavoratori extracomunitari	35 alloggi privati al 31/12/2009 più alloggi pubblici non ERP. (Fonte: stampa locale) 1 Residence con 160 alloggi e 5 appartamenti per studenti (Fonte: Informagiovani)	Permanente e temporaneo Alloggi: privati e pubblici Canoni: calmierati Fondo alla costituzione: 45.000 €
Semplificazione dell'accesso all'affitto – Ravenna	Comunale	Comune Gestore operativo ACER	Lavoratori la cui condizione sia peggiorata a causa della crisi economica	Obiettivo 20-30 alloggi (Fonte: intervista e sito)	Permanente e temporanea Alloggi: privati Canoni: concordati e transitori Fondo alla costituzione: 40.000 €
Agenzia Casa per l'affitto- Cervia	Comunale	Comune Gestore operativo ACER	Incontro domanda offerta e subaffitto	12 alloggi (Fonte: intervista e sito)	Permanente e temporanea Alloggi: privati Canoni: concordati, liberi e transitori
Società per l'affitto – Forlì	Sovracomunale	Società senza scopo di lucro	Emergenza abitativa e incremento dotazione di alloggi migranti per regolare attività lavorativa	85 alloggi al 2009, di cui 12 a posti letto (Fonte: intervista e sito)	Temporanea. Alloggi: privati Canoni: liberi Patrimonio: 33mila € circa. (2009)
Agenzia affitti – Forlì	Sovracomunale	Comune Gestore operativo ACER	Famiglie che vivono in gravissime condizioni economiche	81 nel 2008, di cui 36 privati, 32 del Comune, 13 Ipab (Fonte: Documentazione comunale)	Temporanea, Alloggi: privati Canoni: liberi Segnalazione servizi sociali
Fondazione per lo sviluppo dei contratti di locazione abitativi - Cesena	Comunale	SRL a proprietà mista costituita nel 1993 trasformata in Onlus nel 2000, successivamente in Fondazione.	giovani coppie e chi, pur in possesso di lavoro stabile, non in grado di fornire referenze e garanzie per reperire appartamenti in affitto	178 di cui 60 a canone concordato e 118 a canone libero (Fonte: intervista e sito)	Temporanea e concertata Alloggi: privati Canoni: liberi e concertat Patrimonio netto: 98mila € circa. (2011)
Agenzia per la locazione – Rimini	Provinciale	ACER Affitto garantito srl	Nuclei in disagio abitativo, economico e soprattutto extracomunitari	261 reperiti sul mercato privato di cui 253 occupati, 153 assegnati in base alle convenzioni, 100 direttamente da ACER (Fonte: intervista e sito)	Temporanea e permanente Alloggi: privati Canoni: calmierati

Come anticipato, sono diverse le agenzie che operano cercando di promuovere esclusivamente la diffusione di contratti concordati. Sono però altrettanto numerose quelle che fanno una opzione differente, in parte perché operanti su più livelli e finalità (situazioni emergenziali o comunque per conto di altre amministrazioni) e con ricorso a canoni liberi. Spesso, infatti, il ricorso alla negoziazione libera viene ritenuta la modalità preferibile per poter attivare una offerta a regime comunque calmierato e maggiormente disponibile verso utenze caratterizzate da elementi di criticità (basso reddito, migranti ecc.) con una riduzione dei canoni stimata da diverse Agenzie nell'ordine del 15-30%. A commento della tabella precedente si possono quindi aggiungere alcune note sintetiche, sottolineando l'esistenza di:

Strutture fortemente orientate al contrasto di situazioni economicamente difficili, con utilizzo significativo di canoni liberi, soprattutto in Romagna: nelle tre province risultano infatti oltre 600 alloggi gestiti e sublocati: l'Agenzia che presenta la maggior articolazione in termini dimensionali e di misure appare quella di Rimini, dove peraltro si registrano valori medi di locazione abbastanza consistenti, anche per effetto delle specifiche condizioni di mercato del capoluogo adriatico.

Altre Agenzie dall'attività diversificata e che agiscono sempre tramite la sublocazione quali Piacenza e Ferrara, la prima operante anche per finalità emergenziali e temporanee con utilizzo di canoni liberi, la seconda contraddistinta dalla crescente attenzione alla domanda studentesca, anche a seguito dell'acquisizione di una residenza con oltre 160 alloggi.

Agenzie comunali operanti in regime di sublocazione in provincia di Modena (nel comune capoluogo e a Sassuolo in concessioni d'uso annuale rinnovabile). Le graduatorie amministrative hanno obiettivi differenziati, prevalentemente di risposta di contrasto alle difficoltà (Sassuolo), di bisogni della fascia "grigia" composta da nuclei a basso reddito (Modena). Il caso di Castelfranco Emilia è invece assimilabile a quelle delle agenzie sovracomunali sotto riportate.

Agenzie sovracomunali basate su accordi fra privati garantiti da soggetti pubblici: nell'unione dei Comuni Terre di Castelli, previa indicazione delle singole amministrazioni municipali e dove l'ente locale assume il ruolo di garante stipulando un accordo a latere con i contraenti, nell'Unione Terre d'Argine viene invece proposto il servizio Affitto Casa Garantito gestito in collaborazione con ACER che prevede la sigla di contratti fra privati. Nei comuni di Campogalliano, Carpi, Novi e Soliera è peraltro in atto una interessante riorganizzazione complessiva degli obiettivi e delle misure per l'abitazione all'interno di un progetto denominato "La casa nella rete" con finalità di supportare complessivamente il mercato della locazione.

Una associazione a scala metropolitana che privilegia l'assistenza alla sigla di contratti concordati: la scelta di costituire una associazione piuttosto che ricorrere a altre forme giuridiche prefigura l'intendimento di AMA Bologna di dar vita a una forte e responsabilizzante partnership con enti locali, rappresentanze di categoria ecc., secondo una logica che caratterizza anche le azioni avviate a Reggio Emilia e a Parma, collegandole a servizi e polizze assicurative. In generale, l'assegnazione agli inquilini tramite graduatorie o elenchi appare peraltro maggiormente flessibile quanto più l'agenzia risulta gestita in collaborazione fra più soggetti che assumono anche funzioni operative e di referenza, ispirandosi appunto a modalità di intermediazione come è per es. nel caso delle agenzie provinciali di Reggio e Piacenza ove comunque valgono principi collegialmente concordati.

Significative quantità di alloggi rese disponibili per la locazione: stimabili in oltre 600 nelle tre province centrali (Bologna, Modena e Ferrara) non considerando gli studentati e in oltre 900 quelli per la parte occidentale (Reggio, Parma e Piacenza) ma va sottolineato come i dati non siano omogenei e come non sia sempre agevole distinguere e valutare l'entità degli alloggi pubblici non ERP., in questa valutazione non sono inoltre considerate le misure specifiche per gli studenti universitari.

Una disponibilità complessiva dell'ordine di 2.000 alloggi privati e che, in prima approssimazione, rapportandola alle risorse necessarie per una acquisizione o a la realizzazione ex-novo di questi stessi alloggi da parte pubblica, potrebbe essere sicuramente stimata in un investimento largamente superiore i duecento milioni di euro.

III.6.2. ALCUNI CASI ESAMINATI

Le principali tipologie di utenza alle quali esplicitamente ci si rivolge vanno da: nuclei famigliari esterni ai requisiti ERP ma a basso reddito, lavoratori in mobilità italiani e stranieri, giovani coppie, studenti universitari, nuclei monogenitoriali con figli a carico, famiglie in situazioni di sfratto esecutivo, segnalazioni di casi da parte dei servizi sociali e altre situazioni emergenziali. Ci sono inoltre diversi progetti speciali riferiti a cittadini stranieri, profughi e regolari e focalizzazioni in tema di domanda studentesca e di reperimento di alloggi temporanei.

Nel caso di Agenzia per la Casa di Ferrara, l'attività riguarda o ha riguardato locazioni:

- a canone "calmierato" a famiglie che non hanno le caratteristiche per ottenere l'assegnazione di alloggi pubblici, ma hanno la capacità economica per pagare un affitto concordato.
- a soggetti assistiti dal servizio sociale (ASP) non autosufficienti a reperire un alloggio nel mercato privato e per i quali non è possibile il ricorso all'edilizia residenziale pubblica. Più precisamente si tratta di famiglie, costituite per lo più da donne con minori e da stranieri, che necessitano di una soluzione abitativa temporanea.
- a soggetti in emergenza abitativa, scelti principalmente fra quelli assistiti direttamente o segnalati dai Servizi sociali del Comune capoluogo
- TRAA (Territori in Rete per l'Accesso all'Alloggio), progetto regionale con finanziamento statale, finalizzato a facilitare e sostenere i cittadini non comunitari nell'accesso alla casa.
- di appartamenti/posti letto a studenti universitari, ricercatori e docenti universitari si rivolge agli studenti e docenti, anche stranieri, che debbano trascorrere a Ferrara periodi di studio o di lavoro presso l'Università.

Mentre l'Agenzia per la Locazione di Rimini, avvalendosi anche della propria società di scopo "Affitto garantito srl" (poi posta in dismissione), si è focalizzata su:

- emergenze abitative (sfratti) alle quali l'ERP non è in grado di dare tempestiva risposta e disagio abitativo (fasce deboli), secondo le convenzioni siglate coi Comuni e con AUSL
- studenti universitari, in convenzione con l'Università di Bologna
- lavoratori fuori sede extracomunitari e/o italiani non residenti che lavorano in aziende del territorio, in convenzione con la Provincia
- profughi e migranti (progetti ministeriali)

Rimini accomuna, peraltro, una significativa esperienza pluriennale ad un particolare equilibrio fra azione svolta per conto di altri enti (151 alloggi reperiti presso i privati) e gestione diretta quale vera e propria Agenzia per la locazione (100 alloggi), con una media dei canoni pagati alla proprietà pari a 537 euro circa.

La gran parte delle iniziative si concretizza tramite ricorso alla sublocazione, prevedendo un impegno diretto dell'Agenzia nel garantire i proprietari su tre fronti in particolare: il puntuale pagamento del canone (tutela dalla morosità), la riconsegna degli alloggi in buono stato (tutela dai danni), il rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto (eventualmente anticipata in caso di bisogno), come chiaramente e sinteticamente proposto, per fare un esempio concreto, nel sito web dell'Agenzia per la Casa di Sassuolo. Passando ad altre Agenzie, la comunicazione dell'offerta si fa maggiormente articolata, per es. Agenzia per l'Affitto di Piacenza prevede:

- la stipula del contratto avviene direttamente con l'Agenzia per l'Affitto (ACER)
- il rapporto con l'inquilino interamente gestito dall'Agenzia
- la facoltà del proprietario di scegliere diverse tipologie di contratto (contratto 4+4, canone agevolato 3+2, contratti transitori)
- le agevolazioni fiscali di Legge per i canoni concordati e una riduzione dell'imposta comunale (ICI)
- la possibilità di disporre dell'alloggio prima della scadenza contrattuale (Acer si impegna ad offrire una soluzione abitativa alternativa agli affittuari)
- la possibilità di attivare, con la collaborazione di Acer, un piano finanziario di rientro per realizzare interventi edilizi di manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti
- il pagamento regolare del canone di locazione sarà eseguito da ACER Piacenza trimestralmente
- l'assenza totale di morosità
- la copertura totale in caso di danni arrecati all'alloggio

e l'Agenzia per la Casa di Modena elenca:

- pagamento puntuale del canone di locazione alle scadenze concordate con il proprietario
- consegna dell'immobile allo scadere del contratto nel caso in cui il proprietario desideri rientrare in possesso dell'alloggio
- riconsegna dell'immobile nello stato originario prima dell'uso (salvo la normale vetustà)
- riduzione del 30% del reddito derivante dall'affitto ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche (IRPEG)
- riduzione dell'imposta di registro calcolata sul 70% del canone annuo di locazione
- azzeramento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

Questi aspetti sono praticamente sempre presenti anche se, laddove l'Agenzia ha un puro ruolo di intermediazione, si registra una più decisa propensione alla fornitura di servizi accessori e assicurativi.

E' il caso di AMA, Agenzia Metropolitana per l'Affitto di Bologna, il cui "progetto rappresenta un'opportunità non solo per gli inquilini a reddito intermedio ma anche per i proprietari di immobili privati che possono affittare in tutta tranquillità minimizzando i rischi connessi alla selezione degli affittuari e al mancato pagamento del canone di locazione pattuito.

Offre ai proprietari di casa un sofisticato sistema di garanzie e vantaggi fiscali:

- la selezione di un inquilino economicamente affidabile

- l'istituzione di un fondo di garanzia contro la morosità
- benefici fiscali e costi contenuti di gestione
- snellimento delle procedure
- la verifica degli obblighi contrattuali
- il rimborso delle spese legali in caso di contenzioso
- un'informazione capillare e diffusa sui vantaggi del canone concordato

sono questi alcuni degli strumenti che permettono al proprietario di affittare il proprio alloggio in modo sicuro, trasparente, conveniente e garantito e dove la selezione di inquilini solvibili, accompagnata anche all'individuazione di alloggi rispondenti a necessari requisiti di qualità, riveste particolare rilievo. Nelle istruttorie eseguite nel biennio 2008/09 a Bologna soltanto il 34% ha infatti dato esito positivo e si tratta peraltro di una funzione di consulenza tecnica che le ACER svolgono in diverse province, affiancata e spesso dalla possibile fornitura di servizi di manutenzione straordinaria. Una funzione di questo tipo è per es. svolta da ACER Parma all'interno del progetto provinciale "Affitti Sicuri" e da ACER Modena in "Affitto casa garantito" per comuni quali Castelfranco, Campogalliano e Carpi.

Nel caso di Modena capoluogo, dove il Comune gestisce direttamente il rapporto con i proprietari, tra il 2005 e il 2011 sono stati 651 i contatti conseguentemente attivati e, dopo le necessarie verifiche, hanno portato alla individuazione di 275 alloggi idonei e altrettanti contratti (43% circa) con 27 istruttorie in corso mentre le assegnazioni nel periodo sono state complessivamente 310.

Nelle diverse formulazioni dei servizi cambiano ovviamente anche i parametri riguardanti i vantaggi in termini di riduzione delle spese di registrazione dei contratti, dell'aliquota ICI o per le deduzioni fiscali. L'ICI è infatti concordata con le singole amministrazioni e se, nei comuni capoluogo viene sostanzialmente azzerata, altrove presenta aliquote contenute comunque più elevate: è il caso della provincia di Parma dove l'accordo provinciale fissa all'1 per mille i valori per la cintura del capoluogo e Fidenza, il 2 per mille nei restanti comuni. Mutevoli sono inoltre i limiti e le caratteristiche delle garanzie, in termini di massimali piuttosto che di mesi di morosità coperti e di tutela per azioni legali di recupero di crediti.

Nell'esperienza di Affitti Garantiti del Comune di Parma, si prevedono:

- il rimborso della morosità, fino a un massimo di tre mesi, in caso di eventi straordinari che modifichino la capacità reddituale del nucleo familiare dell'inquilino
- una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni all'alloggio imputabili all'inquilino, oltre la normale usura, fino a un massimo di 5.000 euro
- una polizza assicurativa per la tutela legale per azioni di recupero credito o sfratto fino a un massimo di 2.000 euro

con la copertura, in Affitti Sicuri della provincia di Parma:

- dei rischi di morosità nel pagamento del canone fino ad un massimo di 2.500 euro
- dei danni procurati all'immobile del locatario fino ad un massimo di 2.500 euro
- con oneri finanziari e assicurativi computabili in 130 euro per immobile per quattro anni e in 129,1 per contatto per anno contro il rischio morosità

mentre Agenzia per l’Affitto Reggio Emilia, gestita da ACER a livello provinciale, garantisce la copertura parziale delle spese in caso di:

- morosità
- eventuali insolvenze relative a spese condominiali e oneri accessori
- danni all’immobile
- spese legali e procedurali sia per il recupero della morosità che per lo sfratto fino ad un totale complessivo di 8.500 euro.

Una impostazione, in quest’ultimo caso, che è andata a interessare anche le modalità precedentemente instaurate nei contratti siglati dalla Società per la Casa di Casalgrande, dal 2011 incorporata nell’Agenzia per l’affitto di Reggio Emilia. Questa società cooperativa senza fini di lucro ha diversi punti di contatto con le prime esperienze sviluppatesi in Romagna ed era nata per fornire una risposta concreta all’esigenza di stabilità allocativa dei lavoratori impegnati nelle aziende del comprensorio dei Comuni di Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Scandiano (oltre a queste amministrazioni e a quella provinciale, gli altri soci sono: Api, Associazione Industriali, Assopiastrelle, CNA, Dimora d’Abramo, Legacoop, Acer, Unione delle Cooperative).

E’ un approccio significativamente diverso da quello che caratterizza appunto le esperienze forlivesi e della Fondazione per lo sviluppo di contratti di locazione abitativi di Cesena. Il ricorso alla sublocazione, rispetto a quello di intermediazione dei casi emiliani immediatamente precedenti, si pone come opzione sostitutiva rispetto a nuclei impossibilitati a fornire idonee referenze e garanzie.

Al proprietario, la Fondazione di Cesena (che si caratterizza per il forte collegamento con strutture quali la Caritas e la Diocesi) fornisce assistenza completa circa:

- la quantificazione del canone di affitto
- la selezione dell’inquilino
- la stesura del contratto e delle scritture integrative
- la registrazione del contratto ed il rinnovo periodico
- la denuncia di cessione di fabbricato
- l’aggiornamento del canone all’indice ISTAT
- il reperimento di artigiani per manutenzioni

Viene inoltre rilasciata garanzia a fronte del pagamento canoni e risarcimento danni all’immobile e si rende più efficace il “servizio” tramite il Mediatore Sociale all’Abitare ma possono anche essere anticipate le spese per rendere i locali, dichiarati dall’ASL antigienici o insicuri, idonei alla locazione

Società per l’affitto di Forlì (società cooperativa senza fini di lucro promossa da Comuni, ACER e Associazioni imprenditoriali) offre invece:

- agevolazioni fiscali: in base all’art.8, Legge n.431/98 nei comuni ad alta densità abitativa come Forlì il reddito imponibile per il calcolo dell’Irpef e della Tassa di Registro dei contratti di locazione è pari al 70% del valore annuo del canone d’affitto. Possibilità di riduzione dell’ICI

- contratti di locazione con durata variabile da mesi 6 ad anni 4 di canone libero (ex art.1 comma 3 della Legge n.431/98)
- nessuna spesa di mediazione
- copertura assicurativa dell'immobile contro incendio, allagamento, responsabilità civile verso terzi, etc.
- una gestione attenta e garantita dell'appartamento
- un canone mensile sicuro per tutta la durata del contratto di locazione in quanto lo stesso sarà stipulato direttamente con la Società per l'Affitto.
- fornendo un servizio fondamentale per i lavoratori e gli imprenditori.

A questi casi può inoltre essere in parte accomunata anche l'esperienza ravennate dell'Agenzia per la Casa dell'Associazione intercomunale della Bassa Romagna, promossa nel 2002 da Comuni e associazioni imprenditoriali e destinata a lavoratori stranieri, con enti gestori (ai sensi del Piano di Zona 2005-07 del Distretto di Lugo) le cooperative Mappamondo e il Mulino. Allo scadere della convenzione risultavano stipulati 23 contratti di locazione e, in quella sede, si avviò una riflessione sulle modalità di gestione e sulla limitatezza delle risorse, che non consentivano all'Agenzia di prendere in carico più di 20-25 appartamenti.

Si affidano principalmente alle segnalazioni dei servizi sociali comunali altre realtà, quali Agenzia Affitti Forlì e Affitto Sicuro – Terre di Castelli, operanti in contesti specifici e di natura emergenziale o protetta.

Soglie dimensionali d'intervento contenute, come nei comuni della Bassa Romagna e di Terre di Castelli, sono peraltro una delle criticità tipiche dei Comuni di media/piccola dimensione e questo è un tema che investe l'Agenzia Casa per l'Affitto - Cervia, che sconta anche le complesse problematiche derivanti da un mercato caratterizzato dal prevalente utilizzo turistico degli alloggi, con forte stagionalità e elevati valori dei canoni reali. Essa è incaricata dal Comune di:

- reperire alloggi destinati alla locazione sul mercato privato
- ricevere le domande di alloggio ed effettuare le assegnazioni degli affitti (i criteri di individuazione dei beneficiari sono stabiliti dal Comune)
- stipulare per conto del Comune i contratti di locazione e sublocazione degli alloggi reperiti e assegnati
- provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile, se prevista dall'accordo con il proprietario
- fornire preventivi su richiesta per la manutenzione straordinaria
- curare la riscossione dell'affitto e il versamento al proprietario
- attivare la procedura di recupero del canone d'affitto in caso di mancato pagamento da parte dell'inquilino
- provvedere alla sorveglianza generale, amministrativa e tecnica degli immobili
- assicurare gli immobili per il loro totale valore contro incendi, rischi e per responsabilità civili verso terzi
- esercitare ogni azione per la rescissione dei contratti di sublocazione nei casi di morosità o d'inadempienza degli inquilini.

Mentre spetta al Comune istituire un Fondo Rischi (gestito dall'ACER) al fine di garantire il funzionamento dell'attività dell'Agenzia Casa per l'Affitto e, soprattutto, per far fronte a:

- morosità temporanee degli inquilini,

- a mancati introiti in caso di vacanza dell'affitto
- al versamento di cauzioni
- a spese amministrative e di gestione
- a costi per il reperimento degli alloggi e altro
- a un Fondo per la manutenzione ordinaria e il ripristino degli alloggi, gestito dall'ACER che, in qualità di locatario, in caso di inerzia dell'inquilino deve provvedere comunque a mantenere in buono stato le abitazioni.

Nei comuni di Castelfranco Emilia, Campogalliano, Novi e Soliera vigono accordi sostanzialmente basati su un unico modello denominato "Affitto Casa Garantito" (ACG), una modalità integrata per i comuni dell'Unione Terre d'Argine su iniziativa del Comune di Carpi grazie a un processo di riorganizzazione complessiva dei servizi che le pubbliche amministrazioni possono offrire sul fronte della Casa.

Limitandoci ora ad una descrizione di Affitto Casa Garantito (ACG), si può sottolineare che questo servizio ha lo scopo di fornire alloggi di proprietari privati ad inquilini selezionati, realizzando condizioni di vantaggio rispetto alla situazione di mercato. Tale conseguimento è possibile attraverso l'uso di garanzie economiche, tutele legali, sgravi fiscali, agevolazioni operative. Le risorse necessarie sono messe a disposizione dai Comuni e da altri Enti e Associazioni anche private aderenti all'iniziativa, e sono gestite da ACER Modena.

I contratti di locazione sono stipulati tra privati, con ACER in qualità di garante, presso gli uffici di Via Cialdini 5, 41123 Modena ma alla pagina "Modulistica" del sito ACER è possibile scaricare documentazione con informazioni di dettaglio valide nei Comuni aderenti all'iniziativa ACG.

Le agevolazioni/garanzie per i proprietari sono:

- reddito imponibile da immobile corrisposto sul 59,5% del canone annuale, oppure opzione per la cedolare secca al 19%
- spese di registrazione di contratto calcolate sul 70% del canone annuale
- riduzione dell'ICI comunale
- assistenza nella stipula e registrazione dei contratti
- copertura contrattuale certa (si veda ammontare e condizioni per i singoli Comuni) per canoni di affitto, spese di condominio non pagate, e per danni da imperizia all'alloggio.
- assistenza legale e copertura delle spese relative (si veda ammontare e condizioni per i singoli comuni) nei procedimenti di recupero dei pagamenti e di eventuale sfratto.
- durata, ammontare e condizioni della garanzia specificati in chiaro nei singoli contratti.

Le agevolazioni/garanzie per gli inquilini risultano, invece:

- possibilità di detrazione IRPEF di quote di affitto
- l'iniziativa può essere compatibile con i contributi per l'affitto e altri sostegni sociali
- contratti trasparenti, nella formula di 3+2 anni prorogabili
- una locazione a canone concordato ridotto
- tutela dei diritti contrattuali da parte di ACER

A fronte di condizioni richieste ai proprietari relativamente a:

- buono stato di conservazione dell'alloggio
- conformità, per gli alloggi, degli impianti elettrici, termo-idraulici o gas alle normative vigenti
- certificazione energetica (dall' 1/7/2010)

e, per gli inquilini, di:

- possesso dei requisiti di adesione e ammissibilità all'iniziativa stabiliti dai singoli Comuni, ovvero condizioni di residenza, di occupazione (in alcuni Comuni sono ammessi i pensionati), di reddito (ISE e ISEE), di non proprietà immobiliare.
- domande dei potenziali inquilini inoltrata all'Ufficio Casa del Comune ove si intende prendere in affitto l'immobile.

In conclusione di questa breve rassegna vanno ricordati:

- La recente promozione dell'iniziativa Semplificazione dell'accesso all'affitto di Ravenna, finalizzata a lavoratori la cui condizione economica abbia subito un peggioramento (non tralasciando, naturalmente, altre tipologie di soggetti quali le coppie di giovani, le famiglie monogenitoriali o con handicappati a carico) alla quale si sta affiancando anche una valutazione di fattibilità inerente Faenza.
- Inquadrare meglio l'esperienza "La casa nella rete" promossa dal Comune di Carpi e che si articola, oltre che sull'affitto casa garantito – Agenzia sociale per l'affitto prima analizzato, anche su un'insieme di offerte diversificate che vanno dall'assegnazione degli alloggi ERP alla formazione di un elenco e di una graduatoria aperta per l'assegnazione in locazione temporanea di risorse abitative finalizzate ma che propone anche attività di ERS e altre azioni come il Protocollo straordinario salvasfratti sottoscritto nel 2012. Dietro lo slogan "Cercare, trovare... una casa da abitare" lo sforzo dell'amministrazione municipale consiste nel porre a disposizione dei cittadini dell'Unione Terre d'Argine un quadro accessibile e semplificato di varie opportunità attraverso l'Ufficio Casa e direttamente sul web al sito www.carpidiem.it.
- il Punto casa/Centro Servizi per l'abitare del Comune di Parma. Si tratta di uno sportello inaugurato nell'aprile 2011 presso la sede unica del Comune (D.U.C.) al quale tutte le persone in cerca di un alloggio possono rivolgersi, gratuitamente, per ricevere informazioni sui vari progetti dell'Amministrazione in materia di politiche abitative, ma soprattutto per trovare casa a costi minori rispetto a quelli di mercato e al quale potranno rivolgersi anche i proprietari disponibili ad affittare i loro alloggi beneficiando di vantaggi fiscali e garanzie. Lo sportello servirà dunque ad incrociare domanda ed offerta abitativa e a creare una banca dati sul patrimonio immobiliare in città. Con questo servizio si estende il progetto "Affitti Garantiti" grazie all'attivazione del Centro servizi per l'abitare che prevede anche la creazione di un portale e di un sistema interattivo con un'unica banca dati. Punto Casa non è una Agenzia in senso stretto ma rappresenta piuttosto un elemento fondamentale di integrazione e comunicazione delle azioni in materia di politiche abitative promosse dal Comune di Parma. In particolare, Punto Casa propone al cittadino soluzioni derivanti dalle attività presentate nella parte successiva, ovvero:
 - Progetto Affitti garantiti
 - Alloggi per lavoratori in mobilità geografica

- CasAdesso
- ParmAbitare

dando una operativa e emblematica configurazione dello sforzo comunale a sostegno delle famiglie indigenti o comunque meno abbienti.

III.6.3. QUALITÀ DELLE RISORSE DISPONIBILI E DELLE ESPERIENZE

Infine, rispetto al tema dei costi va osservato come le situazioni siano consistentemente differenti, per la natura delle Agenzie, per l'entità dei Fondi di garanzia, per la tipologia degli enti e il personale dedicato (con ovvie conseguenze sui costi dei servizi per proprietari e inquilini), per i canoni medi che si desidera stipulare in una ottica di calmieramento del mercato e tendenzialmente valutabili in circa 300-400 euro mese, fatte salve le differenze degli specifici contesti urbani quali, come si è visto, quello estremamente particolare di Rimini.

Si va quindi da Agenzie che operano sostanzialmente a costo zero per tali soggetti ad altre che richiedono invece un contributo all'operatività della stessa. Queste scelte fanno parte delle specifiche profilature di organizzazione delle attività e, a scopo esemplificativo, ne vengono portati tre esempi:

Nel caso dell'Agenzia di Piacenza, per le attività e i servizi di natura contrattuale, gestionale e amministrativa, viene posto a carico del proprietario un compenso pari a una quota mensile percentuale per i contratti ad uso abitativo quadriennali o nel caso venga stipulato un contratto concordato (per l'Agenzia di Piacenza questi valori sono attualmente fissati nell'8% e nel 6% rispettivamente) ma è anche previsto il versamento di un deposito cauzionale pari a due mensilità con possibilità di versamento rateale, o in alternativa la stipulazione di apposita garanzia fideiussoria con un istituto bancario di fiducia proposto dall'Agenzia.

Modalità simili ma articolate diversamente sono invece previste a Reggio Emilia, con versamenti al momento della stipula del contratto a carico del proprietario di:

- 250 euro (IVA esclusa) per ogni contratto concluso da versare al momento della stipula per l'attività di intermediazione
- 3% (IVA esclusa) sul canone mensile per la gestione degli incassi e dei rendiconti

mentre sono a carico dell'inquilino i seguenti costi:

- 50% di una mensilità (IVA esclusa) al momento della stipula del contratto
- versamento di una quota variabile da una a due mensilità quale deposito cauzionale

Nel caso della Fondazione di Cesena, al fine di coprire i costi di gestione le rate di affitto agli inquilini vengono maggiorate di circa il 3% rispetto all'affitto dovuto al proprietario da parte della Società.

Si ribadisce che queste scelte, come quelle di fornitura gratuita, rappresentano mix di strategie e disponibilità che rispondono alle esigenze manifestatesi nei differenti contesti: vanno pertanto analizzate in un quadro complessivo delle logiche di azione e degli equilibri finanziari che le sostengono.

Le risorse che determinano e consentono le attività sono infatti conferite dagli enti promotori in forma diversificata (risorse umane e organizzative, alloggi di proprietà, accordi e convenzioni con soggetti pubblici e privati e in particolare le Fondazioni bancarie soprattutto nella sottoscrizione di fondi di garanzia).

La capienza di tali Fondi risulta peraltro fondamentale nella definizione del numero massimo degli alloggi privati da reperire sul mercato e per il quale operare un ruolo di intermediazione (sia nel caso della locazione tra privati che della sublocazione) legato alle garanzie precedentemente presentate.

Va inoltre sottolineato come a volte l'entità prevista inizialmente dagli accordi non sia ancora stata raggiunta, perché non tutti i soggetti hanno ancora onorato totalmente l'impegno, mentre in altri casi i versamenti sono avvenuti una tantum o per un periodo temporale limitato e le disponibilità del Fondo vanno perciò progressivamente estinguendosi, viceversa Fondi di importo inizialmente contenuto sono però stati alimentati periodicamente favorendo una continuità d'intervento. Le dimensioni alla costituzione variano notevolmente, tra i 40mila euro e i 400mila (in un triennio) limitatamente ai sette casi per cui il dato si è rivelato disponibile per le Agenzie con sede nei capoluoghi mentre a Cesena e Forlì, dove operano rispettivamente una società e una fondazione, il patrimonio netto varia fra 30 e 90mila euro.

In alcuni casi, come a Parma (dove il numero degli alloggi gestiti è particolarmente cospicuo), viene rilevato uno specifico stanziamento annuale mentre in altri casi, anche di comuni non capoluogo, si è provveduto al rifinanziamento prima del completo esaurimento dei fondi inizialmente assegnati.

Concludendo, non si può non sottolineare come le azioni promosse in Emilia-Romagna, rappresentino una vera e propria miniera di informazioni e di esperienze sulle possibili declinazioni in tema di Agenzia per la locazione. Esse compongono inoltre un vasto insieme di "esplorazioni" che, avendo già superato lo stadio della sperimentazione, può consentire oggi, se opportunamente approfondito anche negli aspetti operativi, nelle specifiche motivazioni e conseguenze delle scelte adottate, una valutazione ideale per individuare nuovi approcci a scala locale e di sistema, orientate a un più ampio impatto e a ulteriori livelli di efficacia ed efficienza dell'intervento pubblico a favore della locazione.

IV. PARCO ALLOGGI ED ATTIVITA' EDILIZIA

La quantificazione dell'attività edilizia e, nel suo ambito, del comparto abitativo in particolare, risulta nel nostro paese storicamente problematica. Nonostante si tratti di dati amministrativi fondamentali per il governo del territorio, riguardando 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 sono ancora oggi lacunose sia sotto il profilo statistico sia sotto altri punti di vista.

Va dato atto che, a partire da circa un decennio or sono, molte cose stanno cambiando, soprattutto per effetto dell'innovazione tecnologica ma anche per una diversa attenzione agli aspetti gestionali riguardanti le costruzioni nel loro complesso. Tuttavia va ribadito che si è ancora lontani da una gestione organica, aggiornata ed omogenea sull'intero territorio nazionale.

Nei paragrafi seguenti le valutazioni sull'attività edilizia e sul patrimonio immobiliare residenziale sono effettuate facendo principalmente riferimento a tre fonti informative:

i dati ISTAT sulla progettazione edilizia comportante la realizzazione di nuove volumetrie residenziali, nell'occasione integrati con i dati provvisori provenienti dal Censimento 2011

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

le richieste di bonus fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia risultanti all'Agenzia delle Entrate, a loro volta corredate di dati riferiti all'andamento generale e del settore nel suo complesso.

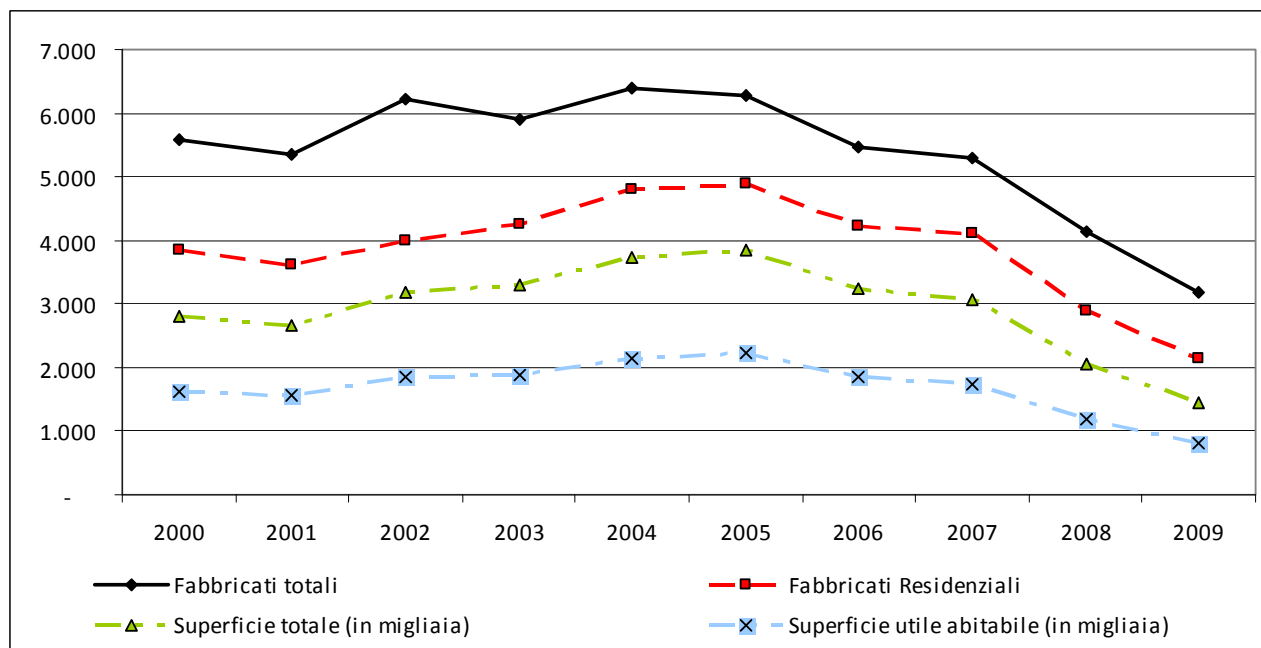
IV.1. L'attività edilizia secondo i dati ISTAT sulla progettazione

Gli ultimi dati statistici resi disponibili a scala territoriale dall'ISTAT sull'attività edilizia sono purtroppo ancora aggiornati all'anno 2009. I dati sulle abitazioni e sui fabbricati, sia a destinazione prevalentemente residenziale, sia ad altro uso, sono stati elaborati e restituiti mediante tabelle e diagrammi.

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

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

Analizzando i dati si evidenzia come in regione vi sia stata crescita dei volumi numerici fino all'anno 2005, con una successiva marcata contrazione fino ad arrivare nel 2009 a quantità prossime al dimezzamento rispetto all'inizio del periodo considerato.

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


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

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

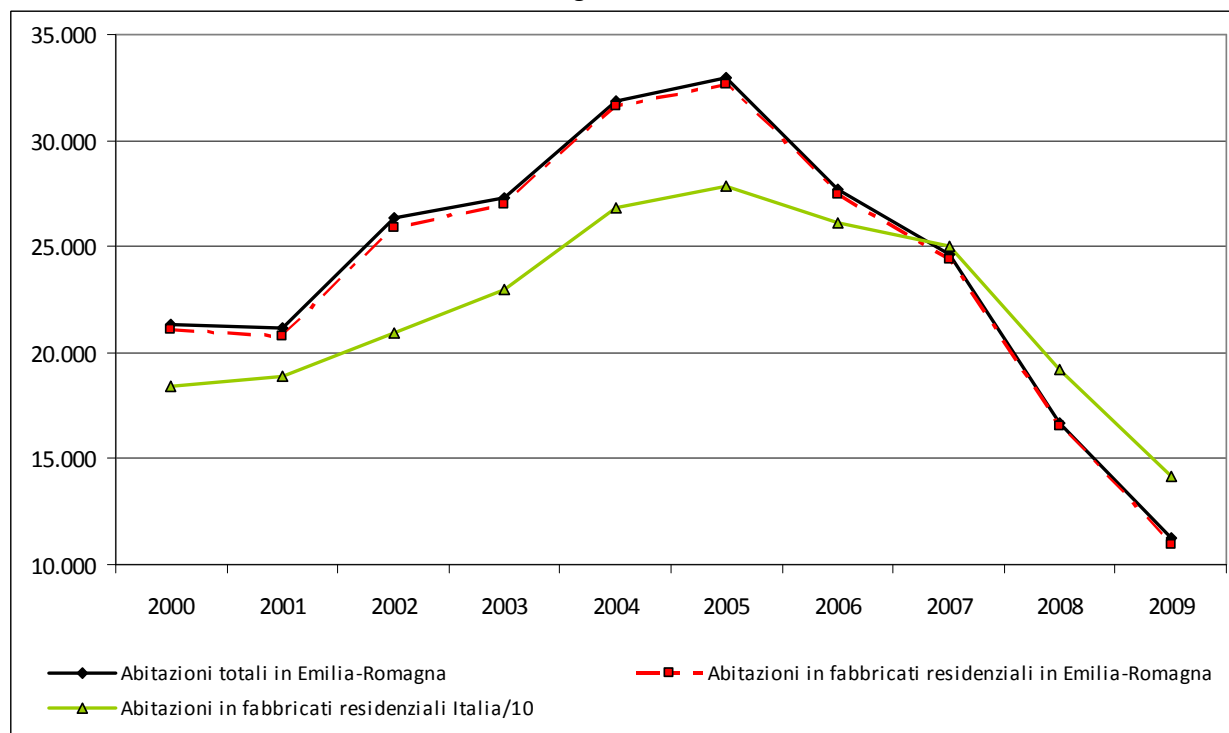
Nel corso del decennio riportato in tabella, in regione sarebbero stati progettati 38.744 fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale, per un volume complessivo di quasi cento milioni di metri cubi ed una superficie totale di trenta milioni di metri quadri, ai quali corrispondono 238.194 abitazioni per una superficie utile degli alloggi di poco meno di diciassette milioni di metri quadrati.

Raffrontando i dati regionali con quelli a livello nazionale, si nota che l'andamento di crescita fino all'anno 2005 e di successiva decrescita sono analoghi, ma si può rilevare, come si vedrà meglio in seguito, che la fase recessiva è più marcata in regione. Dal 2000 al 2009, in Emilia-Romagna, sono stati progettati l'8,4% dei fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale del paese, pari al 10,2% del volume ed al 9,6% della superficie totale a livello nazionale. I dati mettono in evidenza la maggior dimensione dei fabbricati in regione rispetto alla media italiana, ed è quindi possibile ipotizzare una corrispondente maggior presenza di fabbricati plurifamiliari.

In tabella IV.1 vengono elencati i dati anche per le singole province e, se la contrazione dell'attività edilizia è generalizzata sul territorio regionale, a livello locale si possono osservare differenze anche sostanziali. Confrontando il numero degli alloggi progettati nel corso del 2009 con quelli relativi al 2000, primo anno della serie, al 2005, anno di massima attività, ed al 2008, l'anno precedente, si rileva che la provincia che registra in tutti e tre i casi la variazione percentuale negativa maggiore è Reggio Emilia con rispettivamente -77,6%, -79,4% e -60,2%. Nell'ambito dei tre confronti considerati, le province che viceversa presentano minori flessioni percentuali sono: Rimini per il 2000 ed il 2005 con -21,7% e -50,3%, e Bologna per il 2008 con -9,9%. Focalizzando l'attenzione al confronto con l'ultimo anno, tra Bologna e Reggio Emilia si collocano la provincia di Forlì-Cesena con un -13,4%, Parma a -29,2%, Rimini, Ferrara e Modena fra il -30% ed il -40%, ed infine Ravenna e Piacenza fra il -40% ed il -50%.

La tabella IV.2 elabora i dati dell'ISTAT relativi ai progetti di fabbricati ad uso diverso da quello prevalentemente residenziale. In tali fabbricati vi è la presenza saltuaria di alloggi, quali ad esempio l'abitazione per il custode o per il proprietario nell'ambito di un edificio ad uso produttivo, ed in tabella è riportata tale evenienza. Le quantità in gioco non risultano numericamente significative, ed inoltre la tipologia degli alloggi considerata è scarsamente rilevante rispetto all'ambito di indagine precipuo dell'Osservatorio, tuttavia si è ritenuto opportuno inserire questa tabella per rendere completezza ai dati. Il diagramma di figura IV.2. rende evidente la marginalità di questa fattispecie di abitazioni.

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



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Se si prende in esame la globalità dei progetti di nuova costruzione, siano essi di edilizia residenziale o meno, lo scenario non cambia. La tabella IV.3 restituisce le variazioni percentuali delle quantità relative ai progetti di cui sopra dell'anno 2009 rispetto al 2008, ed il grafico di figura IV.2 esplicita con evidenza l'andamento complessivo dell'attività edilizia di nuova costruzione in termini di abitazioni progettate.

Come si è già detto, dal 2005 si assiste alla riduzione dell'attività di progettazione dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione. Il 2009 registra, per il territorio regionale, la contrazione, rispetto all'anno precedente, del 25,5% del numero dei fabbricati, del 33,7% delle abitazioni e del 30,8% delle superficie utile degli alloggi. Il dato nazionale corrispondente si attesta al -22,5% del numero dei fabbricati, al -26,2% delle abitazioni ed al -25% della superficie utile degli alloggi, rendendo palese che il fenomeno recessivo è più accentuato in Emilia-Romagna rispetto all'Italia nel suo complesso.

Di fatto l'edilizia residenziale di nuova costruzione in progetto in regione nel 2009 corrisponde al solo 55,7% di quella rilevata nel 2000, all'inizio del ciclo fortemente positivo del mercato delle costruzioni, e ad appena il 43,8% di quella del picco massimo del 2005.

Tabella IV.1. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2009 (volume in m³ V/p e superfici in m²)

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

segue

segue

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2005							
Piacenza	469	1.001.074	305.165	2.176	174.125	7.765	6.685
Parma	588	1.509.654	453.633	3.584	243.939	11.303	10.257
Reggio Emilia	666	1.637.812	483.174	3.924	281.836	12.954	12.307
Modena	731	2.269.449	649.794	5.338	379.067	18.256	15.711
Bologna	730	2.338.088	660.055	5.795	383.605	17.551	15.924
Ferrara	504	1.079.494	335.228	3.474	232.054	10.985	10.541
Ravenna	387	881.034	273.553	2.662	171.932	7.989	7.498
Forlì-Cesena	439	1.106.038	341.366	2.919	186.336	8.544	8.314
Rimini	385	1.098.498	335.643	2.808	176.932	7.983	7.604
Regione	4.899	12.921.141	3.837.611	32.680	2.229.826	103.330	94.841
Italia	54.082	118.045.941	37.212.041	278.602	20.479.027	940.019	817.392
ANNO 2006							
Piacenza	433	927.663	289.678	2.120	161.054	7.176	6.817
Parma	488	1.129.981	350.198	2.546	173.724	8.096	7.000
Reggio Emilia	514	1.421.315	411.703	3.252	231.968	10.884	9.871
Modena	730	2.323.469	653.458	5.199	371.192	17.865	16.208
Bologna	655	1.955.433	537.110	4.986	330.301	14.998	13.598
Ferrara	453	875.962	263.701	2.649	187.641	9.315	7.700
Ravenna	278	602.589	182.006	1.869	121.535	5.806	5.222
Forlì-Cesena	360	887.228	275.345	2.494	155.192	7.235	6.645
Rimini	301	886.526	268.966	2.308	131.703	6.344	6.524
Regione	4.212	11.010.166	3.232.165	27.423	1.864.310	87.719	79.585
Italia	52.424	111.423.259	34.863.786	261.455	19.143.787	882.617	767.285
ANNO 2007							
Piacenza	415	831.917	257.669	1.720	139.908	6.174	5.409
Parma	478	1.096.395	337.065	2.392	166.271	7.745	7.023
Reggio Emilia	608	1.518.562	432.988	3.237	246.832	11.547	10.632
Modena	618	1.920.809	527.039	3.828	302.804	14.166	13.169
Bologna	613	1.920.451	532.928	4.599	304.298	14.230	12.490
Ferrara	364	707.845	209.139	1.977	150.806	6.858	5.920
Ravenna	282	626.077	187.394	1.716	120.396	5.626	5.102
Forlì-Cesena	368	994.252	300.954	2.547	156.659	7.522	7.868
Rimini	348	936.812	294.186	2.366	145.684	6.789	6.490
Regione	4.094	10.553.120	3.079.362	24.382	1.733.658	80.657	74.103
Italia	48.740	107.868.002	33.664.574	250.271	18.383.339	846.817	737.850
ANNO 2008							
Piacenza	302	617.697	191.333	1.300	104.772	4.529	3.916
Parma	311	749.519	219.656	1.691	120.203	5.487	4.880
Reggio Emilia	395	1.000.428	275.427	2.034	158.603	7.614	6.713
Modena	396	1.218.553	338.383	2.560	200.733	9.324	8.332
Bologna	413	1.164.201	313.210	2.760	183.054	8.605	7.580
Ferrara	226	410.909	123.801	1.138	88.038	3.920	3.517
Ravenna	270	540.286	165.179	1.481	104.480	4.579	4.316
Forlì-Cesena	276	611.467	179.440	1.460	97.724	4.496	4.456
Rimini	291	836.236	247.424	2.070	130.428	5.725	5.569
Regione	2.880	7.149.296	2.053.853	16.494	1.188.035	54.279	49.279
Italia	41.020	84.122.294	26.272.008	191.783	14.268.787	658.034	561.082
ANNO 2009							
Piacenza	179	369.210	109.094	717	61.215	2.887	2.050
Parma	226	642.564	187.109	1.197	88.843	4.130	3.601
Reggio Emilia	235	447.312	127.223	809	73.360	3.104	3.036
Modena	328	869.038	234.249	1.553	133.988	6.149	5.592
Bologna	336	1.037.218	279.306	2.398	168.088	7.675	6.415
Ferrara	155	264.451	80.459	748	55.690	2.578	2.375
Ravenna	190	343.705	99.436	856	61.909	2.884	2.678
Forlì-Cesena	266	551.938	164.060	1.264	89.156	4.021	4.043
Rimini	231	581.216	177.711	1.395	90.023	3.990	4.422
Regione	2.146	5.106.652	1.458.647	10.937	822.272	37.418	34.212
Italia	31.798	64.165.812	19.864.957	141.587	10.703.097	482.900	412.747

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.2. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Fabbricati a prevalente destinazione non residenziale di nuova costruzione e relative abitazioni per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2009 (volume in m³ V/p e superfici in m²)

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

segue

segue

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.3. Attività edilizia progettata. Variazioni dell'attività edilizia residenziale tra il 2008 ed il 2009. Fabbricati di nuova costruzione sia a prevalentemente destinazione residenziale che non residenziale

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero (%)	Volume (%)	Superficie totale (%)	Numero (%)	Superficie utile abitabile (%)	Stanze (%)	Accessori (%)
Piacenza	-33,85	35,24	-5,94	-44,21	-35,74	-47,14	-33,85
Parma	-29,57	-1,38	-9,40	-29,06	-24,43	-26,13	-29,57
Reggio Emilia	-36,73	-49,88	-46,93	-59,59	-58,55	-54,25	-36,73
Modena	-22,84	-37,88	-11,66	-35,37	-33,97	-32,83	-22,84
Bologna	-10,00	-15,66	-10,69	-12,84	-10,53	-15,01	-10,00
Ferrara	-28,66	7,33	-10,62	-35,11	-34,40	-33,13	-28,66
Ravenna	-20,73	-24,33	-28,10	-40,96	-35,49	-36,87	-20,73
Forlì-Cesena	-9,13	-3,04	-7,45	-12,97	-10,22	-8,72	-9,13
Rimini	-21,24	-25,97	-23,52	-32,93	-30,44	-21,57	-21,24
Regione	-23,13	-19,33	-17,45	-32,79	-30,64	-30,32	-23,13
Italia	-20,97	-24,24	-23,79	-26,25	-26,74	-26,49	-20,97

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

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

La tabella IV.4, che prende in considerazione gli alloggi in progetto nell'ambito sia dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale sia ad altro uso, mostra che in regione, a fronte delle 241.242 abitazioni di nuova costruzione progettate nel decennio 2000-2009, sono state 15.815 quelle previste mediante ampliamento, ovvero il 6,2% del totale di 257.057 unità complessive. Scorrendo i singoli anni si può notare che questa percentuale supera il 7% solo tre volte: nel 2000, nel 2008 e nell'ultimo anno della serie, il 2009, che segna anche la percentuale più consistente, pari all'8,1%, indice del peso crescente dell'attività edilizia rivolta al recupero ed alla ristrutturazione rispetto a quella riguardante il nuovo.

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

Abitazioni	Anno										Totale
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
	Emilia-Romagna										
Ab. Nuove res e non	21.353	21.168	26.353	27.290	31.862	32.953	27.692	24.641	16.704	11.226	241.242
Ab. Ampl. res e non	1.628	1.601	1.727	1.433	1.968	1.813	1.676	1.597	1.381	991	15.815
Totale	22.981	22.769	28.080	28.723	33.830	34.766	29.368	26.238	18.085	12.217	257.057
	Italia										
Ab. Nuove res e non	188.547	193.119	213.647	233.734	272.614	282.884	265.996	254.445	195.172	143.949	2.244.107
Ab. Ampl. res e non	20.072	18.936	20.045	22.052	28.944	28.094	29.205	27.295	23.971	19.478	238.092
Totale	208.619	212.055	233.692	255.786	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	2.482.199

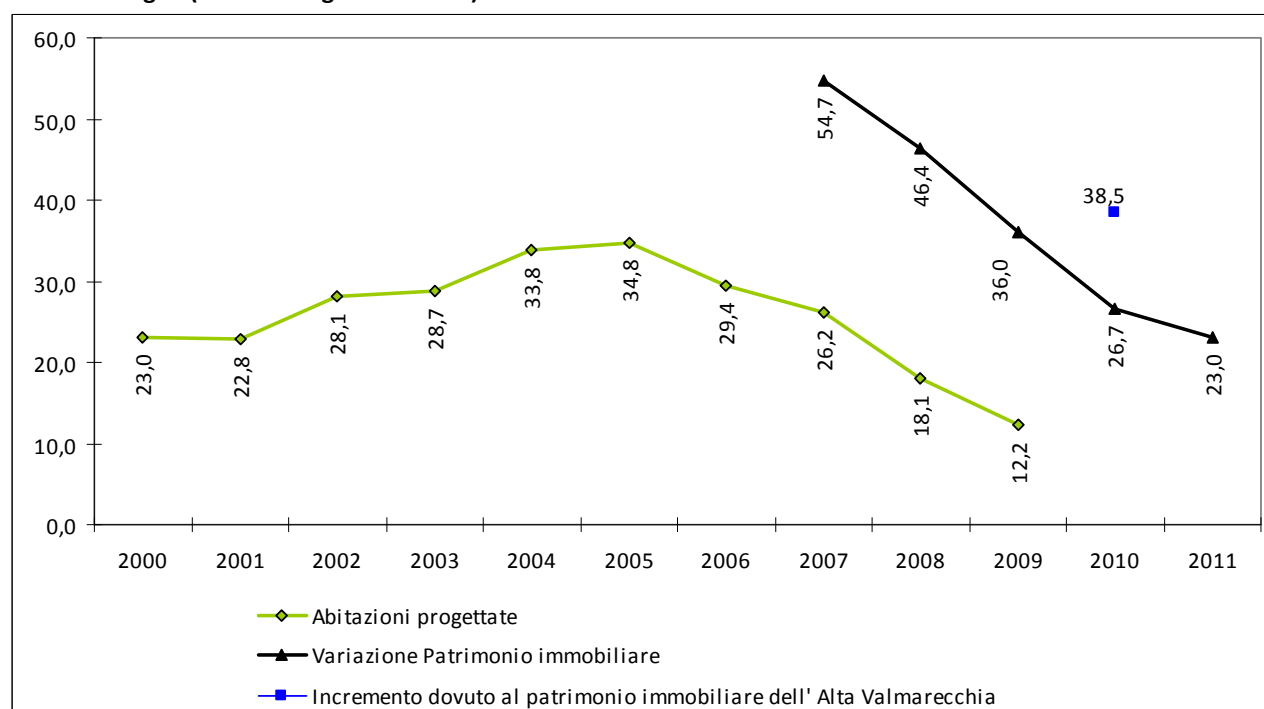
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Nel confronto con il dato italiano si rileva come, in Emilia-Romagna, gli alloggi originati da ampliamento rispetto al totale siano sistematicamente in percentuale inferiore: nel decennio in Italia si registra il 9,6% contro il 6,2% regionale di cui sopra, mentre per il 2009 si riscontra l'11,9% rispetto all'8,1%.

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

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

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



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT e Agenzia del Territorio

Il valore massimo del numero di abitazioni in progetto si riscontra nel 2005, mentre nel 2009, ultimo anno rappresentato graficamente, si registra il valore minimo pari a circa un terzo di quello massimo. L'andamento della curva è assolutamente analogo a quello del diagramma di figura IV.1. Dal 2006 sono disponibili i dati dell'intero patrimonio immobiliare regionale, e tra il 2006 ed il 2007 vi è stato un incremento di oltre 54.000 unità immobiliari ad uso residenziale. Negli anni successivi, seguendo il decremento del numero di abitazioni in progetto, la variazione positiva del patrimonio immobiliare, al netto dell'annessione dei comuni dell'Alta Valmarecchia, si attesta a 26.700 unità tra il 2009 ed il 2010 e a 23.000 nel corso del 2011.

Al fine di fornire il quadro regionale completo, in figura IV.3 compare anche l'entità del patrimonio immobiliare derivante dall'aggregazione dei comuni dell'Alta Valmarecchia, desunto dai dati IMI (valore al 2010 pari a 11.825 unità) e determinante il considerevole incremento una tantum, se quantificato a quell'anno, di oltre 38mila unità immobiliari.

La tabella IV.5 propone in primo luogo un confronto sintetico annuale fra Emilia-Romagna e Italia su quattro serie di dati: numero dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale, loro volumetria, numero delle abitazioni e delle stanze. I dati sono espressi sotto forma di numero indice rispetto alle corrispettive quantità medie annuali del periodo 2000-09 riportate nell'ultima colonna, facendo 100 queste ultime. Inoltre la tabella elenca il volume abitativo in progetto pro-capite.

Se il confronto restituisce ancora una volta variazioni negative più consistenti a scala regionale rispetto a quella italiana, emerge tuttavia con evidenza che, nell'arco di tutto il periodo, in Emilia-Romagna si sono previsti volumi residenziali di nuova costruzione, in rapporto alla popolazione, sensibilmente maggiori di quelli in progetto a livello nazionale.

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

Parametri	Anno										Media
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
	Emilia-Romagna										
Fabbricati	99,40	93,33	103,29	109,57	123,86	126,45	108,71	105,67	74,33	55,39	3.874,40
Volume	93,57	89,06	107,83	110,50	126,76	130,56	111,25	106,63	72,24	51,60	9.896.781,80
Abitazioni	88,37	87,14	108,63	113,27	132,73	137,20	115,13	102,36	69,25	45,92	23.819,40
Stanze	95,74	91,91	109,07	111,43	127,33	132,08	112,13	103,10	69,38	47,83	78.231,30
<i>Volume res. pro-capite</i>	<i>2,33</i>	<i>2,20</i>	<i>2,64</i>	<i>2,69</i>	<i>3,06</i>	<i>3,11</i>	<i>2,63</i>	<i>2,50</i>	<i>1,67</i>	<i>1,18</i>	<i>2,40</i>
	Italia										
Fabbricati	95,48	94,05	98,85	104,58	115,32	116,60	113,03	105,08	88,44	68,56	46.381,80
Volume	89,24	90,26	97,32	104,84	118,87	121,41	114,60	110,94	86,52	66,00	97.226.757,10
Abitazioni	83,67	85,75	94,92	104,13	121,76	126,39	118,61	113,54	87,00	64,23	220.428,60
Stanze	90,32	90,53	98,41	105,30	119,37	122,38	114,91	110,25	85,67	62,87	768.109,60
<i>Volume res. pro-capite</i>	<i>1,52</i>	<i>1,54</i>	<i>1,66</i>	<i>1,78</i>	<i>2,00</i>	<i>2,02</i>	<i>1,90</i>	<i>1,82</i>	<i>1,41</i>	<i>1,07</i>	<i>1,67</i>

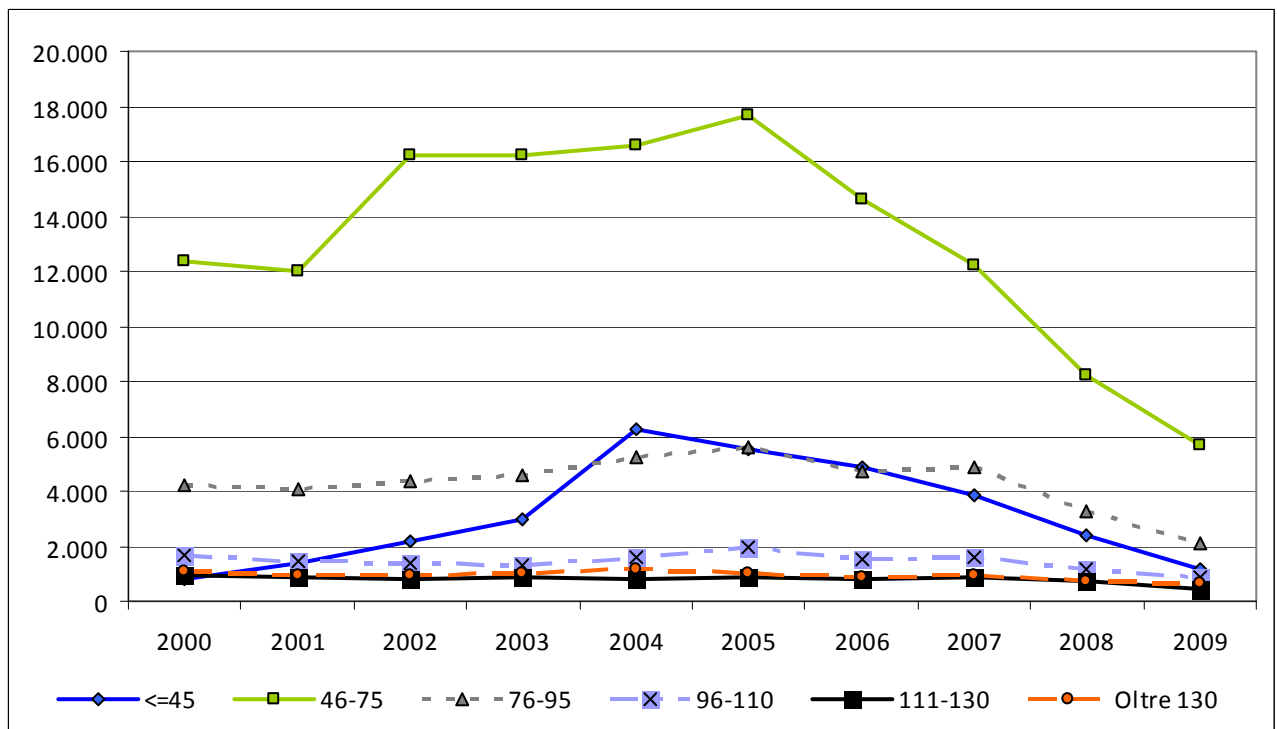
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

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

Alla classe 46-75 mq segue, di gran lunga distaccata sotto il profilo quantitativo, la classe di superficie 76-95 mq, che aggiunge una stanza alla precedente e corrisponde ad abitazioni per 4-6 persone.

Per quanto riguarda gli alloggi piccoli per 1-2 persone, che comprendono i monolocali e gli alloggi con una camera, della classe di superficie inferiore ai 45 mq, si nota che, a partire da quantità piuttosto ridotte ad inizio periodo, presentano il loro massimo nel 2004 oltrepassando la classe 76-95, e si mantengono su quote abbastanza consistenti nel prosieguo, seppur nell'ambito della generalizzata riduzione delle quantità.

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



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.6. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati progettati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione per classe di superficie utile abitabile e per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2009

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

segue

segue

Provincia	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)						Totale		
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	Abitazioni	Stanze	Accessori
ANNO 2005									
Piacenza	209	858	644	234	101	130	2.176	7.765	6.685
Parma	636	1.920	594	220	105	109	3.584	11.303	10.257
Reggio Emilia	413	2.290	647	258	178	138	3.924	12.954	12.307
Modena	661	3.004	968	372	159	174	5.338	18.256	15.711
Bologna	1.125	3.174	950	310	97	139	5.795	17.551	15.924
Ferrara	679	1.706	690	214	89	96	3.474	10.985	10.541
Ravenna	519	1.485	415	120	48	75	2.662	7.989	7.498
Forlì-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
Regione	5.537	17.698	5.567	1.937	893	1.048	32.680	103.330	94.841
Italia	42.250	128.384	57.602	24.114	13.139	13.113	278.602	940.019	817.392
ANNO 2006									
Piacenza	268	1.006	443	173	114	116	2.120	7.176	6.817
Parma	473	1.310	426	185	69	83	2.546	8.096	7.000
Reggio Emilia	441	1.673	684	226	110	118	3.252	10.884	9.871
Modena	721	2.653	1.107	338	189	191	5.199	17.865	16.208
Bologna	906	2.774	836	215	119	136	4.986	14.998	13.598
Ferrara	295	1.425	563	206	64	96	2.649	9.315	7.700
Ravenna	349	1.059	283	69	48	61	1.869	5.806	5.222
Forlì-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
Regione	4.846	14.591	4.751	1.544	784	907	27.423	87.719	79.585
Italia	41.579	120.830	51.791	22.254	12.522	12.479	261.455	882.617	767.285
ANNO 2007									
Piacenza	186	620	500	221	90	103	1.720	6.174	5.409
Parma	442	1.192	436	150	69	103	2.392	7.745	7.023
Reggio Emilia	322	1.604	732	233	196	150	3.237	11.547	10.632
Modena	255	1.835	948	366	202	222	3.828	14.166	13.169
Bologna	784	2.734	681	207	93	100	4.599	14.230	12.490
Ferrara	249	786	623	183	59	77	1.977	6.858	5.920
Ravenna	254	867	379	90	60	66	1.716	5.626	5.102
Forlì-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
Regione	3.845	12.228	4.870	1.631	870	938	24.382	80.657	74.103
Italia	38.780	114.871	52.122	20.801	11.637	12.060	250.271	846.817	737.850
ANNO 2008									
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
Regione	2.419	8.254	3.253	1.128	693	747	16.494	54.279	49.279
Italia	30.072	84.792	39.519	17.662	9.612	10.126	191.783	658.034	561.082
ANNO 2009									
Piacenza	44	305	170	77	45	76	717	2.887	2.050
Parma	161	568	266	99	48	55	1.197	4.130	3.601
Reggio Emilia	34	297	188	115	85	90	809	3.104	3.036
Modena	74	620	436	190	77	156	1.553	6.149	5.592
Bologna	233	1.458	429	132	73	73	2.398	7.675	6.415
Ferrara	97	366	154	61	26	44	748	2.578	2.375
Ravenna	106	455	168	54	28	45	856	2.884	2.678
Forlì-Cesena	190	710	159	69	49	87	1.264	4.021	4.043
Rimini	238	877	152	59	28	41	1.395	3.990	4.422
Regione	1.177	5.656	2.122	856	459	667	10.937	37.418	34.212
Italia	22.281	62.375	27.677	12.672	7.516	9.066	141.587	482.900	412.747

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.7. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Ampliamenti in fabbricati residenziali per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2009 (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
ANNO 2000										
Piacenza	30.582	9.436	71	6.264	261	236	13.134	4.261	43.716	13.697
Parma	56.818	17.716	120	10.429	417	333	29.475	9.911	86.293	27.627
Reggio E.	109.247	33.596	240	21.546	878	796	30.833	9.959	140.080	43.555
Modena	77.106	24.577	203	14.936	680	527	30.679	9.674	107.785	34.251
Bologna	90.382	26.766	211	17.928	733	594	38.051	12.372	128.433	39.138
Ferrara	23.198	7.247	71	4.875	212	220	43.205	14.739	66.403	21.986
Ravenna	57.387	18.045	168	13.385	544	469	20.942	6.787	78.329	24.832
Forlì-Cesena	119.453	34.727	287	22.682	1.023	802	20.292	6.418	139.745	41.145
Rimini	77.522	22.654	172	13.626	593	488	16.242	5.370	93.764	28.024
Regione	641.695	194.764	1.543	125.671	5.341	4.465	242.853	79.491	884.548	274.255
Italia	7.977.145	2.497.985	19.191	1.642.400	69.719	59.022	2.316.783	761.894	10.293.928	3.259.879
ANNO 2001										
Piacenza	30.357	9.420	76	6.536	274	216	10.984	3.781	41.341	13.201
Parma	24.710	7.772	78	5.273	229	202	23.918	8.194	48.628	15.966
Reggio 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
Regione	605.913	188.008	1.500	121.211	5.205	4.672	226.731	75.490	832.644	263.498
Italia	7.240.908	2.277.996	17.968	1.502.115	64.448	55.262	2.301.185	749.955	9.542.093	3.027.951
ANNO 2002										
Piacenza	45.692	14.774	106	9.104	415	279	18.297	6.156	63.989	20.930
Parma	87.591	28.186	217	15.399	605	590	44.311	14.335	131.902	42.521
Reggio E.	109.405	34.243	241	21.446	892	831	25.374	8.451	134.779	42.694
Modena	84.920	27.169	224	16.711	732	608	42.946	14.125	127.866	41.294
Bologna	80.496	22.749	200	16.075	705	562	50.310	16.419	130.806	39.168
Ferrara	24.165	7.369	66	5.565	237	232	42.151	14.183	66.316	21.552
Ravenna	80.139	25.309	228	18.281	828	839	20.118	6.364	100.257	31.673
Forlì-Cesena	76.036	22.740	191	14.106	644	512	17.857	5.934	93.893	28.674
Rimini	61.796	18.573	142	11.112	491	389	13.835	4.727	75.631	23.300
Regione	650.240	201.112	1.615	127.799	5.549	4.842	275.199	90.694	925.439	291.806
Italia	7.629.590	2.399.686	19.186	1.587.225	68.008	58.858	2.581.587	850.410	10.211.177	3.250.096
ANNO 2003										
Piacenza	49.159	15.832	129	9.506	438	300	12.705	4.290	61.864	20.122
Parma	55.520	17.974	127	12.005	512	426	43.032	13.074	98.552	31.048
Reggio 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
Regione	567.704	174.571	1.387	111.935	4.884	4.236	264.647	84.479	832.351	259.050
Italia	8.053.124	2.567.514	21.270	1.712.915	72.580	62.375	2.576.001	838.822	10.629.125	3.406.336
ANNO 2004										
Piacenza	56.173	17.345	125	10.872	405	384	24.899	7.942	81.072	25.287
Parma	63.703	19.753	157	12.934	529	439	41.531	12.935	105.234	32.688
Reggio E.	132.453	40.064	295	25.387	1.100	992	27.620	8.508	160.073	48.572
Modena	115.456	31.167	219	18.132	756	748	38.325	11.824	153.781	42.991
Bologna	120.076	37.132	307	26.242	1.072	867	43.057	13.841	163.133	50.973
Ferrara	38.792	11.893	115	8.993	391	362	32.311	10.604	71.103	22.497
Ravenna	45.579	14.314	148	10.619	476	412	16.544	4.999	62.123	19.313
Forlì-Cesena	83.010	24.306	232	15.117	667	600	24.048	7.811	107.058	32.117
Rimini	118.465	38.003	294	22.149	979	898	27.158	8.764	145.623	46.767
Regione	773.707	233.977	1.892	150.445	6.375	5.702	275.493	87.228	1.049.200	321.205
Italia	10.272.832	3.253.341	28.113	2.219.000	94.307	80.463	2.941.331	955.030	13.214.163	4.208.371

segue

segue

Provincia	Ampliamenti con abitazioni						Altri ampliamenti		Totale ampliamenti	
	Volume	Superficie totale	Abitazioni	Superficie utile	Stanze	Accessori	Volume	Superficie totale	Volume	Superficie totale
ANNO 2005										
Piacenza	60.640	18.040	157	12.052	515	463	25.287	8.340	85.927	26.380
Parma	81.582	24.244	179	14.014	623	607	38.564	14.271	120.146	38.515
Reggio 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
Regione	719.132	217.595	1.754	138.691	5.961	5.446	253.638	83.491	972.770	301.086
Italia	10.197.524	3.215.999	27.104	2.169.149	93.087	79.469	2.599.537	834.724	12.797.061	4.050.723
ANNO 2006										
Piacenza	71.104	22.036	170	14.099	579	535	22.525	7.254	93.629	29.290
Parma	65.854	19.513	138	12.202	512	454	39.181	11.699	105.035	31.212
Reggio E.	123.377	39.133	303	26.663	1102	1066	43.152	12.942	166.529	52.075
Modena	103.375	29.579	208	17.955	777	756	45.864	14.567	149.239	44.146
Bologna	87.978	25.294	215	17.498	742	724	39.612	12.390	127.590	37.684
Ferrara	32.656	9.670	86	7.212	290	309	29.688	9.667	62.344	19.337
Ravenna	29.261	8.906	82	6.426	304	210	12.264	3.732	41.525	12.638
Forlì-Cesena	96.255	29.446	230	18.127	803	688	20.619	6.751	116.874	36.197
Rimini	80.536	25.501	190	14.309	611	585	14.207	4.906	94.743	30.407
Regione	690.396	209.078	1.622	134.491	5.720	5.327	267.112	83.908	957.508	292.986
Italia	10.662.461	3.367.538	28.436	2.272.912	96.319	83.574	2.920.777	937.113	13.583.238	4.304.651
ANNO 2007										
Piacenza	56.825	16.909	117	10.929	441	377	18.135	5.727	74.960	22.636
Parma	88.205	27.351	201	17.384	752	633	33.280	10.789	121.485	38.140
Reggio 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
Regione	636.118	189.655	1.511	122.800	5.404	4.877	232.856	74.709	868.974	264.364
Italia	9.686.315	3.050.764	26.431	2.086.441	89.823	76.369	2.698.381	870.331	12.384.696	3.921.095
ANNO 2008										
Piacenza	52.626	15.983	136	10.635	452	407	14.164	4.599	66.790	20.582
Parma	71.371	22.078	150	13.194	554	492	15.859	4.929	87.230	27.007
Reggio 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
Regione	540.582	166.954	1.336	105.342	4.568	4.104	168.130	52.360	708.712	219.314
Italia	8.676.609	2.735.757	23.263	1.859.979	79.172	65.492	2.623.296	841.285	11.299.905	3.577.042
ANNO 2009										
Piacenza	35.300	11.830	88	8.210	307	249	14.025	4.530	49.325	16.360
Parma	69.536	20.743	111	11.731	421	445	18.130	5.594	87.666	26.337
Reggio E.	77.894	22.955	155	15.146	624	600	29.532	9.135	107.426	32.090
Modena	47.157	13.503	92	8.607	371	343	25.308	7.150	72.465	20.653
Bologna	40.883	11.403	93	7.633	302	266	33.544	9.856	74.427	21.259
Ferrara	22.688	6.690	59	4.687	195	193	19.334	6.132	42.022	12.822
Ravenna	38.856	11.202	89	7.780	338	281	10.065	3.168	48.921	14.370
Forlì-Cesena	63.939	19.170	138	10.951	476	568	23.398	7.274	87.337	26.444
Rimini	55.624	17.114	119	10.090	391	367	12.079	3.486	67.703	20.600
Regione	451.877	134.610	944	84.835	3.425	3.312	185.415	56.325	637.292	190.935
Italia	7.324.847	2.272.180	18.867	1.540.195	65.331	53.683	2.247.760	714.756	9.572.607	2.986.936

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

Tabella IV.8. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Ampliamenti in fabbricati non residenziali per provincia, Emilia-Romagna e Italia. Anni 2000-2009 (volume in m³ V/p e superfici in mq)

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

segue

segue

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

In conclusione di paragrafo si riportano i dati censuari definitivi del 2001 e quelli provvisori del 2011 per le consistenze totali degli alloggi esistenti sul territorio: si tratta della prima opportunità per una valutazione approssimativa sull'attività edilizia concretamente attuata sul territorio per effetto della progettazione sin qui analizzata. Attività che ha riguardato circa 257mila alloggi progettati tra 2000 e 2009 e che si può presumere avere alimentato l'esecuzione degli alloggi realizzati nell'arco decennale intercensuario. Al fine di evitare semplicistiche correlazioni si ricorda che valgono qui le stesse osservazioni di cui al paragrafo I.1., l'indisponibilità di alcuni dati per i comuni dell'Alta Valmarecchia e le conseguenti cautele nella comparazione con un incremento censuario di 248mila unità ancora da verificare e validare. Si ricorda inoltre come quest'ultimo dato sia al netto delle demolizioni, degli accorpamenti e delle frammentazioni immobiliari o dei cambiamenti nelle destinazioni d'uso (informazioni attualmente non rilevate dalle statistiche Istat).

Tabella IV.9. Numero di abitazioni e di edifici residenziali per provincia – Dati definitivi al Censimento 2001 e dati provvisori al Censimento 2011

Anno 2001 Province	N. abitazioni occupate da residenti	N. abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate (*)	N. abitazioni	N. altri tipi di alloggio occupati da residenti	N. edifici	N. edifici residenziali (**)
Piacenza	112.884	29.437	142.328	38	75.932	67.339
Parma	166.930	35.716	202.674	92	92.922	83.681
Reggio nell'Emilia	177.471	26.586	204.118	271	99.376	87.833
Modena	252.436	50.258	302.808	149	118.090	106.696
Bologna	395.677	59.795	455.699	395	125.092	112.988
Ferrara	142.600	41.494	184.106	79	82.469	75.121
Ravenna	143.365	37.889	181.270	182	87.291	78.694
Forlì-Cesena	139.363	25.753	165.158	69	80.631	71.651
Rimini senza AV	106.656	26.150	132.816	134	58.939	51.063
Alta Valmarecchia	6.765		9.682	2	6.766	6.140
Regione senza AV	1.637.382	333.078	1.970.977	1.409	820.742	735.066
Italia	21.635.288	5.633.535	27.268.880	23.336	12.774.131	11.226.595

Anno 2011 Province	N. abitazioni occupate da residenti	N. abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate	N. abitazioni	N. altri tipi di alloggio occupati da residenti	N. edifici	N. edifici residenziali
Piacenza	124.857	29.425	154.282	264	87.649	71.608
Parma	187.811	33.107	220.918	585	104.402	87.147
Reggio nell'Emilia	208.287	30.216	238.503	705	112.561	95.465
Modena	283.106	65.171	348.277	602	139.241	115.671
Bologna	443.974	66.593	510.567	1.208	145.097	120.558
Ferrara	157.249	49.445	206.694	278	102.148	79.634
Ravenna	166.233	21.208	187.441	442	103.571	84.423
Forlì-Cesena	159.775	28.429	188.204	407	98.526	75.341
Rimini con AV	132.074	32.121	164.195	736	76.841	60.800
Alta Valmarecchia			10.673	13		
Regione con AV	1.863.366	355.715	2.219.081	5.227	970.036	790.647
Italia	23.998.381	4.865.223	28.863.604	71.101	14.176.371	11.714.262

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ISTAT

*) Il numero di abitazioni occupate esclusivamente da non residenti o non occupate nel 2001 è dato dalla somma del numero di abitazioni occupate solo da persone non residenti più il numero di abitazioni non occupate

**) Il numero di edifici residenziali nel 2001 era chiamato numero di edifici ad uso abitativo

IV.2. La riqualificazione edilizia e il contesto settoriale

IV.2.1. ONERI

Gli oneri derivanti dall'attività edilizia, che rappresentano un'importante entrata di bilancio per le Amministrazioni Municipali, sono nel contempo una misura dell'attività di costruzione ed un interessante indicatore della situazione generale. I valori degli oneri disponibili sono originati dal complesso dell'attività edilizia, ivi inclusa quella non residenziale e di sanatoria, e non possono essere assunti come indicatori specifici relativamente alla destinazione d'uso abitativa, ma, come si è anticipato più sopra, sono comunque interessanti quale parametro di valutazione della vivacità del comparto edilizio.

Tabella IV.10. Serie storica degli oneri edilizi a consuntivo nelle province e nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna e variazione percentuale media regionale rispetto all'anno precedente (euro)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Provincia									
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	12.322.379
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	29.427.601
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	26.998.261
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	37.020.550
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	47.050.385
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	13.018.405
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	18.317.281
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	15.029.214
Rimini	24.713.074	30.749.221	36.321.302	23.740.359	31.306.090	37.418.117	34.686.936	31.122.358	25.824.691
Regione	342.198.929	374.450.100	396.431.872	364.414.936	355.184.987	370.351.262	319.749.294	266.157.084	225.008.767
Variazione %	24,38	9,42	5,87	-8,08	-2,53	4,27	-13,66	-16,76	-15,46
Capoluogo									
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	5.001.864
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	15.503.774
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	11.439.327
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	10.823.267
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	15.224.941
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	5.771.265
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	8.292.993
Forlì	6.554.905	5.124.697	4.631.266	7.640.008	8.595.466	7.231.606	5.408.380	5.765.487	4.070.868
Rimini	10.952.492	13.557.876	16.190.152	112.168	16.091.269	15.080.093	13.457.972	15.552.622	12.256.796
Regione	123.094.064	135.447.981	139.114.271	127.826.274	130.527.766	128.459.804	116.244.866	104.955.037	88.385.095
Variazione %	32,36	10,04	2,71	-8,11	2,11	-1,58	-9,51	-9,71	-15,79
Incidenza Capoluoghi	0,360	0,362	0,351	0,351	0,367	0,347	0,364	0,394	0,393

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

I dati disponibili si suddividono in valori a consuntivo di bilancio ed in valori a preventivo di bilancio. La serie storica degli oneri a consuntivo, relativamente ai valori assoluti, raggiunge un picco di 396 milioni di euro nel 2004, quindi diminuisce progressivamente rimanendo sopra i 300 milioni fino al 2008 per giungere infine a 225 milioni di euro nel 2010.

Scorrendo le variazioni percentuali calcolate sui totali regionali, si nota che, negli ultimi anni della serie storica degli oneri a consuntivo, si evidenzia un marcato decremento del 13,7% nel 2008 rispetto al 2007, che cresce al 16,8% l'anno successivo e si mantiene pari al 15,5% nel 2010.

Confrontando questi dati a consuntivo con l'andamento degli oneri a preventivo si riscontra che, dopo un 2007 chiuso al di sopra delle aspettative (oltre 370 milioni di euro a fronte di circa 350 milioni previsti) nel 2008 la netta flessione delle entrate non era stata prevista, e le amministrazioni mettevano a bilancio

preventivo valori prossimi a quelli a consuntivo dell'anno precedente. Negli anni successivi le previsioni di entrata colgono invece l'andamento negativo del settore e mettono a bilancio valori decrescenti del 12-14%.

Tabella IV.11. Serie storica degli oneri edilizi a preventivo nelle province e nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna e variazione percentuale media regionale rispetto all'anno precedente (euro)

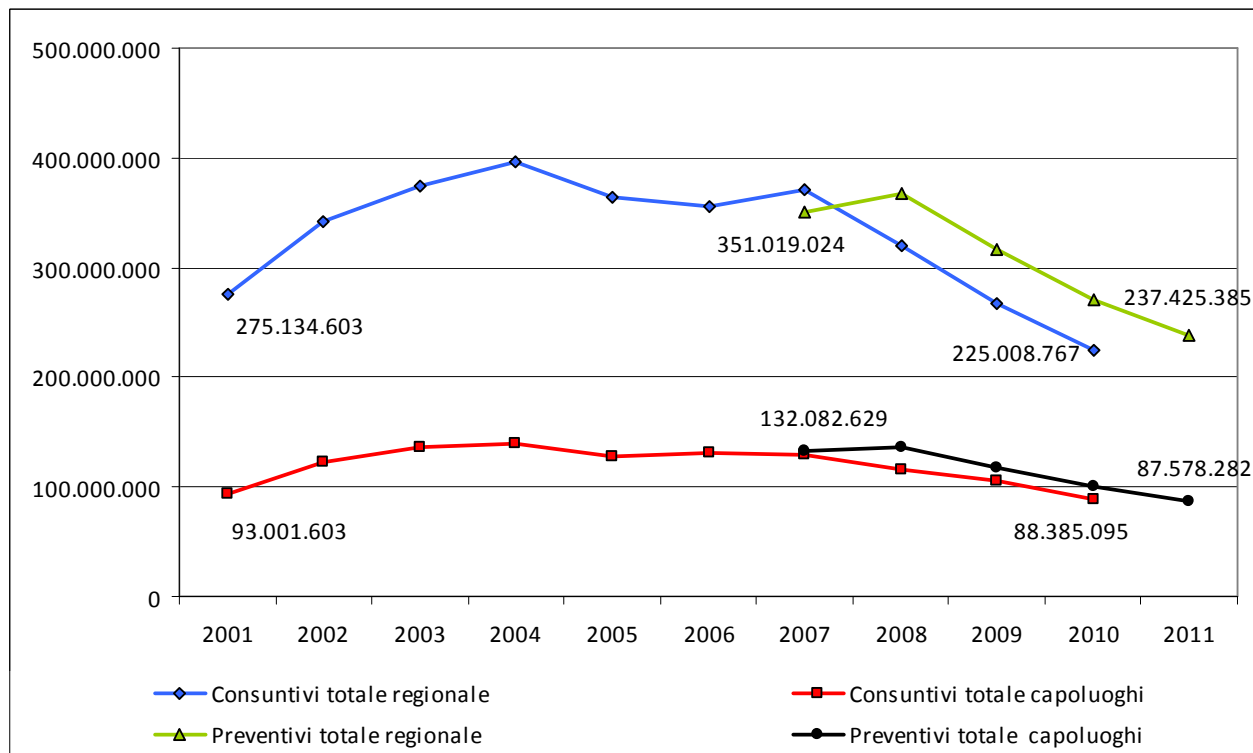
	2007	2008	2009	2010	2011
Provincia					
Piacenza	20.669.110	19.954.499	18.406.408	13.924.148	12.537.569
Parma	37.941.112	50.550.430	42.651.318	34.157.961	28.943.417
Reggio Emilia	53.758.420	51.119.685	46.015.848	33.213.161	27.546.481
Modena	52.186.705	55.905.099	46.609.789	41.448.648	36.824.578
Bologna	60.024.684	62.931.114	52.160.496	47.024.714	47.763.772
Ferrara	27.882.605	26.340.504	20.608.574	20.705.325	14.717.820
Ravenna	28.429.314	29.294.691	25.493.494	19.978.150	17.354.568
Forlì-Cesena	32.103.077	30.449.812	27.727.616	29.135.776	23.970.290
Rimini	38.023.997	41.079.329	36.994.849	31.230.704	27.766.890
Regione	351.019.024	367.625.163	316.668.392	270.818.587	237.425.385
Variazione %		4,73	-13,86	-14,48	-12,33
Capoluogo					
Piacenza	6.000.000	6.000.000	6.210.000	4.545.000	3.719.500
Parma	18.935.000	29.857.925	22.500.000	18.000.000	15.500.000
Reggio Emilia	22.300.000	22.000.000	19.000.000	14.000.000	9.600.000
Modena	14.961.229	15.600.000	13.300.000	12.342.045	11.758.667
Bologna	16.100.000	17.100.000	12.500.000	13.000.000	12.500.000
Ferrara	12.000.000	11.690.000	10.000.000	9.400.000	7.000.000
Ravenna	11.000.000	11.000.000	11.200.000	6.050.000	7.000.000
Forlì	10.725.000	7.375.000	7.725.000	9.449.000	8.025.000
Rimini	20.061.400	15.603.627	14.469.498	13.170.277	12.475.115
Regione	132.082.629	136.226.552	116.904.498	99.956.322	87.578.282
Variazione %		3,14	-14,18	-14,50	-12,38
Incidenza Capoluoghi	0,376	0,371	0,369	0,369	0,369

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

Gli andamenti degli oneri derivanti dall'attività edilizia sono visualizzati graficamente nella figura IV.5 rendendo esplicita l'analisi sopra effettuata. Le curve rappresentano le quantità totali a livello regionale e le quantità afferenti ai soli capoluoghi aggregati, sia a preventivo a far data dal 2007, sia a consuntivo dal 2001.

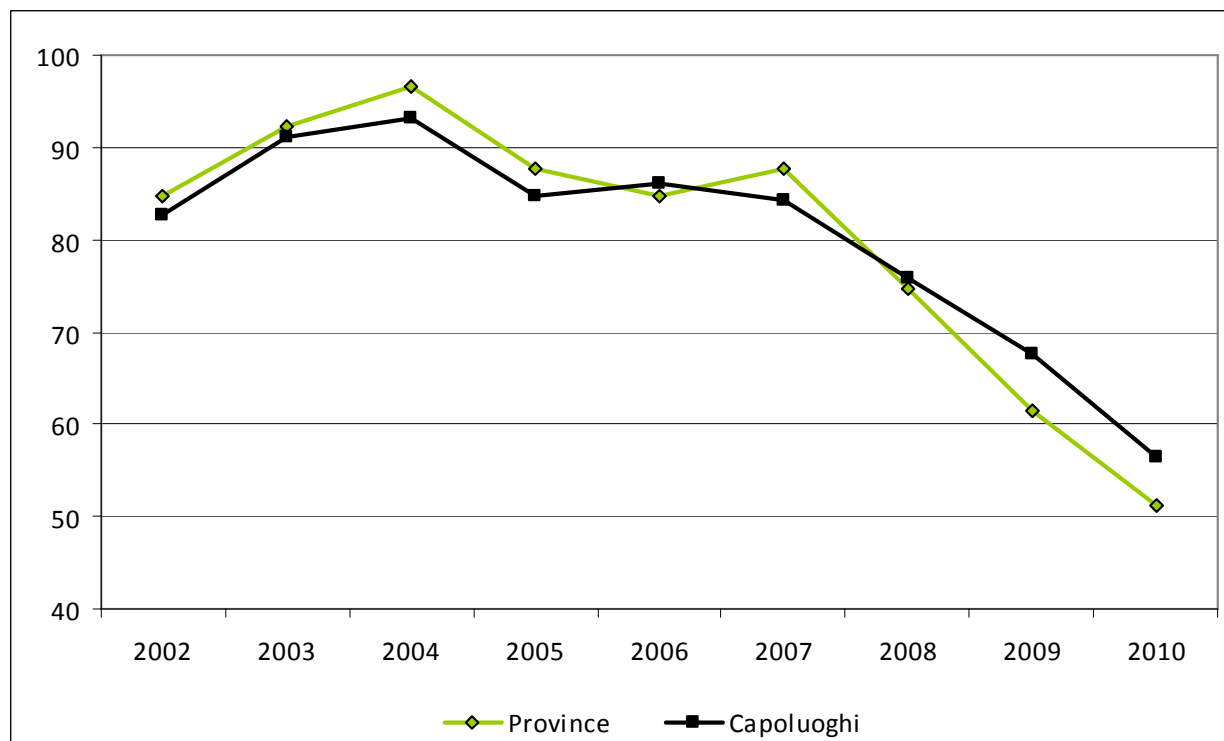
Confrontando le curve relative ai capoluoghi con quelle che esprimono i dati a livello regionale, si rileva che l'andamento è simile, ma con variazioni meno marcate. Passando ad analizzare gli oneri previsionali, ad eccezione dell'anno 2007 che a consuntivo ha presentato una leggera ripresa, dal 2008 al 2011 le curve presentano un andamento parallelo a quelle degli oneri a consuntivo, sebbene lievemente al di sopra in termini quantitativi.

Figura IV.5. Andamento degli oneri edilizi a preventivo ed a consuntivo in Emilia-Romagna (euro)



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

Figura IV.6. Andamento del rapporto fra popolazione residente ed oneri edilizi a consuntivo in Emilia-Romagna



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

Risulta interessante considerare i valori degli oneri derivanti dall'attività edilizia in rapporto alla popolazione residente. L'andamento di questo rapporto, raffigurato in figura IV.6, è analogo all'andamento delle semplici quantità, ed è crescente dagli 84,76 euro per abitante del 2002 fino ai 96,66 euro per abitante del 2004, per poi discendere progressivamente ai 51,19 euro per abitante del 2010.

Analizzando sotto questo profilo le singole province nell'ambito dell'anno 2010, valori superiori alla media regionale si rilevano in provincia di Rimini - 79,40 euro per abitante - ed in provincia di Parma - 67,29 euro per abitante. Le province di Modena e di Reggio Emilia sono in linea con il valore regionale di circa 50,00 euro per abitante, mentre il rimanente territorio presenta livelli inferiori a detto valore medio. Si precisa che l'annessione dei Comuni dell'Alta Valmarecchia alla Provincia di Rimini non comporta incidenze rilevanti in termini di oneri di urbanizzazione.

Tabella IV.12. Serie storica del rapporto tra oneri edilizi a consuntivo e la popolazione nelle province e nei capoluoghi dell' Emilia-Romagna (euro)

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

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

IV.2.2. AGEVOLAZIONI FISCALI PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Analogamente ai dati relativi agli oneri derivanti dall'attività edilizia, le detrazioni dalle imposte effettuabili in relazione alle spese relative agli interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di riqualificazione energetica degli edifici, rappresentano un interessante indicatore dell'attività edilizia in generale e di quella rivolta al patrimonio edilizio esistente in particolare.

Dai dati pubblicati negli articoli apparsi su Fisco Oggi, si rileva che nel 2010 è stato registrato il record di richieste di detrazione del 36% delle spese per manutenzione straordinaria e ristrutturazione, con una quantità che sfiora le cinquecentomila, ed che anche il 2011 sembra aver conseguito lo stesso risultato.

Al fine di accedere all'agevolazione occorrono le fatture dei costi effettivamente pagati, nonché gli appositi bonifici bancari o postali effettuati in favore delle ditte che hanno eseguito i lavori. La recente disposizione

normativa detta "decreto sviluppo" (D.L. 70/2011), ha abolito la "comunicazioni all'Agenzia delle Entrate in occasione di ristrutturazioni che godono della detrazione del 36%", da redigere su apposita modulistica e precedentemente obbligatoria. Un provvedimento del 2 novembre 2011, a firma del direttore della stessa Agenzia delle Entrate, elenca i documenti che devono essere conservati e tenuti a disposizione degli uffici fiscali che ne facciano richiesta. Dal 14 maggio, giorno di entrata in vigore del D.L. 70/2011, non è quindi più possibile contabilizzare in tempo reale il numero degli accessi a questa agevolazione fiscale e solo con la presentazione della dichiarazione dei redditi l'Agenzia delle Entrate avrà un riscontro delle richieste di detrazione dell'Irpef.

Le comunicazioni relative alla detrazione del 36% arrivate al centro operativo di Pescara fino alla fine del mese di maggio 2011 sono circa 175.000 contro le 180.000 dello stesso periodo del 2010, con una flessione del 2,7%, e quindi in linea con il passato, se si considera tra l'altro che l'obbligo della comunicazione è venuto meno a partire da metà maggio.

Nonostante il lieve decremento subito dal totale nazionale, va segnalato che alcune regioni hanno viceversa incrementato notevolmente il numero di comunicazioni relative al proprio territorio rispetto all'anno scorso. In particolare, la Valle d'Aosta migliora il dato 2010 del 19% ed è consistente anche l'aumento in Friuli Venezia Giulia pari al 9,5%, mentre la Basilicata registra un +6% circa.

In termine di valori assoluti, come di consueto, nella graduatoria delle regioni si colloca in testa la Lombardia che mantiene pressoché inalterato il numero di comunicazioni del 2010, con il lieve incremento dello 0,2%. Segue l'Emilia-Romagna con circa i due terzi del numero di comunicazioni lombarde, e quindi il Veneto. Numeri a cinque cifre anche per Piemonte, Toscana e Lazio. La classifica si chiude con le regioni Valle d'Aosta, Basilicata e Molise, che, tranne quest'ultima, hanno comunque inviato più comunicazioni rispetto all'anno scorso.

Tabella IV.13. Comunicazioni pervenute per regione. Gennaio - Maggio 2011

Regioni	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Totale gen-mag
Abruzzo	217	369	425	424	626	2.061
Basilicata	36	64	96	124	157	477
Calabria	124	181	254	248	241	1.048
Campania	371	538	616	700	880	3.105
Emilia-Romagna	2.861	3.870	5.342	6.938	8.671	27.682
Friuli Venezia Giulia	676	1.206	1.452	1.675	2.125	7.134
Lazio	1.081	1.684	2.055	2.342	2.881	10.043
Liguria	977	1.398	1.771	1.768	2.233	8.147
Lombardia	4.332	6.992	9.309	10.505	13.203	44.341
Marche	494	802	1.079	1.140	1.448	4.963
Molise	36	50	77	86	115	364
Piemonte	1.527	2.321	3.147	3.553	4.540	15.088
Puglia	590	781	941	1.064	1.348	4.724
Sardegna	325	432	461	510	562	2.290
Sicilia	451	607	757	699	786	3.300
Toscana	1.279	1.790	2.440	2.551	3.276	11.336
Trentino Alto Adige	498	945	1.189	1.332	1.805	5.769
Umbria	229	326	373	371	554	1.853
Valle d'Aosta	39	89	95	141	188	552
Veneto	2.156	3.385	4.326	4.755	6.273	20.895
Totale	18.299	27.830	36.205	40.926	51.912	175.172

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati FiscoOggi

Parametrando il numero di comunicazioni rispetto alla popolazione, risulta essere l'Emilia-Romagna la regione italiana con il maggior uso dell'agevolazione fiscale, seguita da Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto

Adige e Liguria, mentre la Lombardia risulta al quinto posto. Le regioni meno attive risultano Sicilia, Calabria e Campania con meno di una comunicazione ogni mille abitanti.

Tabella IV.14. Incidenza percentuale delle comunicazioni pervenute per regione sulla popolazione totale

Regioni	Totale comunicazioni gen-mag 2011	Popolazione al 1° gennaio 2011	Incidenza % delle comunicazioni sulla popolazione
Abruzzo	2.061	1.338.898	0,15%
Basilicata	477	588.879	0,08%
Calabria	1.048	2.009.330	0,05%
Campania	3.105	5.824.662	0,05%
Emilia-Romagna	27.682	4.395.569	0,63%
Friuli Venezia Giulia	7.134	1.234.079	0,58%
Lazio	10.043	5.681.868	0,18%
Liguria	8.147	1.615.986	0,50%
Lombardia	44.341	9.826.141	0,45%
Marche	4.963	1.559.542	0,32%
Molise	364	320.229	0,11%
Piemonte	15.088	4.446.230	0,34%
Puglia	4.724	4.084.035	0,12%
Sardegna	2.290	1.672.404	0,14%
Sicilia	3.300	5.042.992	0,07%
Toscana	11.336	3.730.130	0,30%
Trentino Alto Adige	5.769	1.028.260	0,56%
Umbria	1.853	900.790	0,21%
Valle d'Aosta	552	127.866	0,43%
Veneto	20.895	4.912.438	0,43%
Totale	175.172	60.340.328	0,29%

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati FiscoOggi e Demo Istat

Anche la graduatoria, relativamente alle quantità assolute, delle prime dieci province non segnala scostamenti rispetto all'anno precedente. Milano e Bologna nell'ordine risultano al di sopra di tutte le altre con numeri pressoché invariati rispetto al periodo gennaio-maggio 2010. A seguire Torino e Roma, che come sempre si alternano fra il terzo e quarto posto. Fra la quinta e la decima posizione si collocano, nell'ordine, Genova, Bergamo, Modena, Venezia, Brescia e Firenze. Tranne Roma e Firenze, province del centro Italia, le altre otto sono tutte settentrionali. La prima provincia meridionale si ritrova in classifica solo al ventiduesimo posto ed è Bari, con lo stesso numero di ristrutturazioni di Ancona: 2.121.

In fondo all'elenco le piccole province di Ogliastra (Sardegna) e Vibo Valentia (Calabria), che pure registrano un ex aequo con 58 comunicazioni.

In Emilia-Romagna spicca il dato relativo a Bologna che, come si è visto sopra, si colloca al secondo posto in Italia per numerosità delle comunicazioni oltrepassando altre province ben più popolose. Tutte le province della regione, in ogni caso, superano il migliaio di comunicazioni.

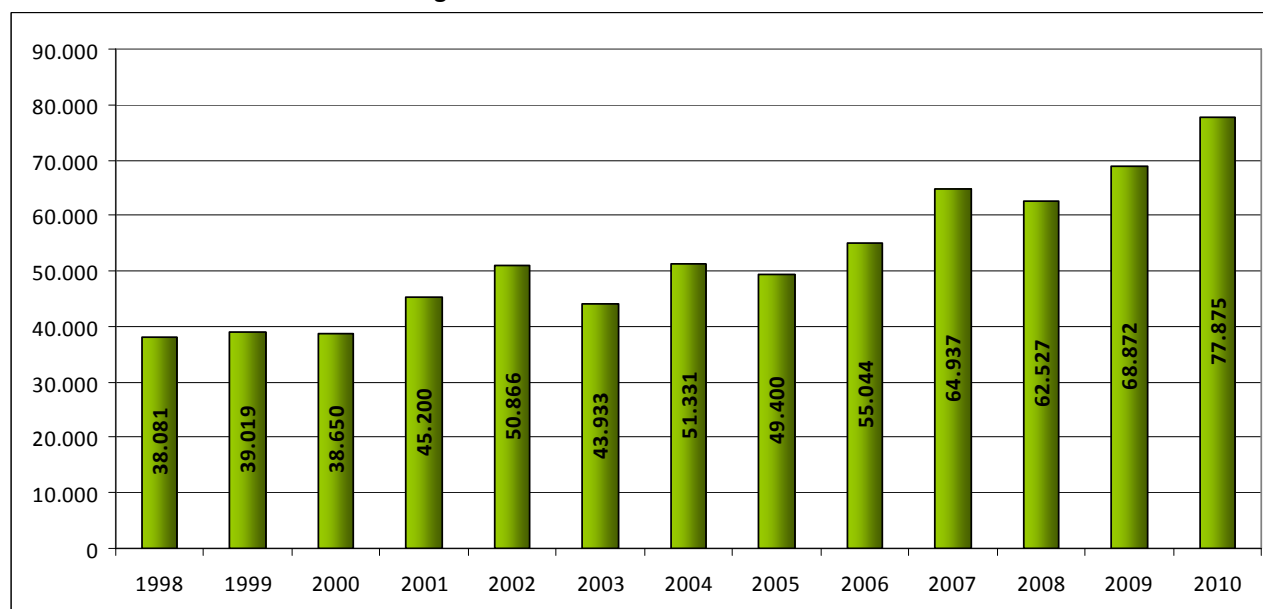
Confrontando il numero degli alloggi progettati nel corso del 2009 per provincia - si veda tabella IV.1 - con il numero di comunicazioni disponibile per il 2010, si nota da un lato il netto parallelismo fra Bologna e Modena ai primi posti e Ferrara e Piacenza agli ultimi, e d'altra parte come la provincia romagnola di Rimini sia la meno propensa al recupero ed all'utilizzo delle agevolazioni fiscali. Uno sguardo alla tabella IV.12, che riporta l'entità degli oneri derivanti dall'attività edilizia in rapporto alla popolazione, conferma quest'ultima considerazione.

Tabella IV.15. Comunicazioni pervenute per provincia in Emilia-Romagna. Gennaio - Maggio 2011

Provincia	Gennaio - Maggio	posizione nella classifica nazionale
Piacenza	1.019	46
Parma	2.772	18
Reggio Emilia	2.361	21
Modena	4.648	7
Bologna	9.640	2
Ferrara	1.422	33
Ravenna	2.408	20
Forlì	1.823	26
Rimini	1.589	30
Emilia-Romagna	27.682	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati FiscoOggi

Il “Rapporto congiunturale sull’industria delle costruzioni in Emilia-Romagna” a cura dell’Ance del marzo 2012 fornisce alcuni ulteriori dati in merito alle agevolazioni fiscali nell’ambito della manutenzione e del recupero.

Figura IV.7. Serie storica del numero di comunicazioni per agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie (36%) inviate dai contribuenti in Emilia-Romagna


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia delle Entrate elaborati da Ance

La figura IV.7 mostra l’andamento quantitativo delle comunicazioni relative alla regione Emilia-Romagna dal 1998 al 2010, che risulta complessivamente crescente.

Dall’esame della serie storica si rileva che nel corso di 13 anni solo quattro volte si è verificato un decremento rispetto all’anno precedente (2000, 2003, 2005 e 2008), e tra questi l’unica inflessione rilevante si riscontra nel 2003 (pari a -13,6%). Fra gli incrementi, il maggiore si è verificato nel 2007, con un valore pari al 18%. Tra il 2009 e il 2010 si assiste ad una variazione percentuale del numero di comunicazioni pari al 13,1%, contro l’11% a livello nazionale.

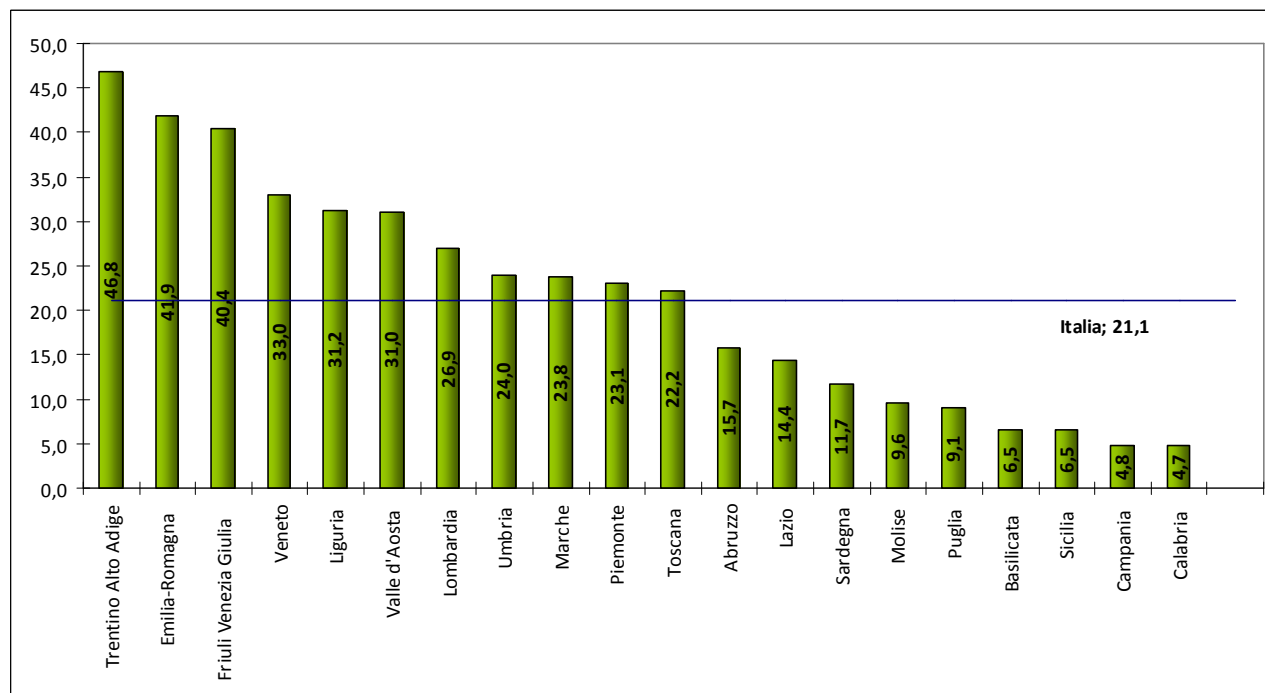
Un ultimo dato di notevole rilevanza è il numero totale delle comunicazioni inviate nel periodo all’Agenzia dai contribuenti regionali, pari a 685.735. Rapportando questa quantità allo stock abitativo esistente in Emilia-Romagna, stimabile in circa 2.440.000 unità immobiliari, e considerando che le comunicazioni, per

via del meccanismo stesso di agevolazione, sono sostanzialmente riferibili ad edilizia ad uso residenziale, si rileva che oltre un quarto degli alloggi sono stati oggetto di opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione accompagnata da sgravio fiscale.

In figura IV.8 è rappresentato il grado di utilizzo dello strumento di agevolazione fiscale per regione, ovvero la percentuale del numero di comunicazioni di ristrutturazione sul numero di abitazioni occupate.

Si osserva che l'Emilia-Romagna è in seconda posizione con il 41,9% dopo il Trentino Alto Adige con il 46,8%, contro una media nazionale del 21,1%.

Figura IV.8. Grado di utilizzo dello strumento agevolato per regione



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia delle Entrate elaborati da Ance

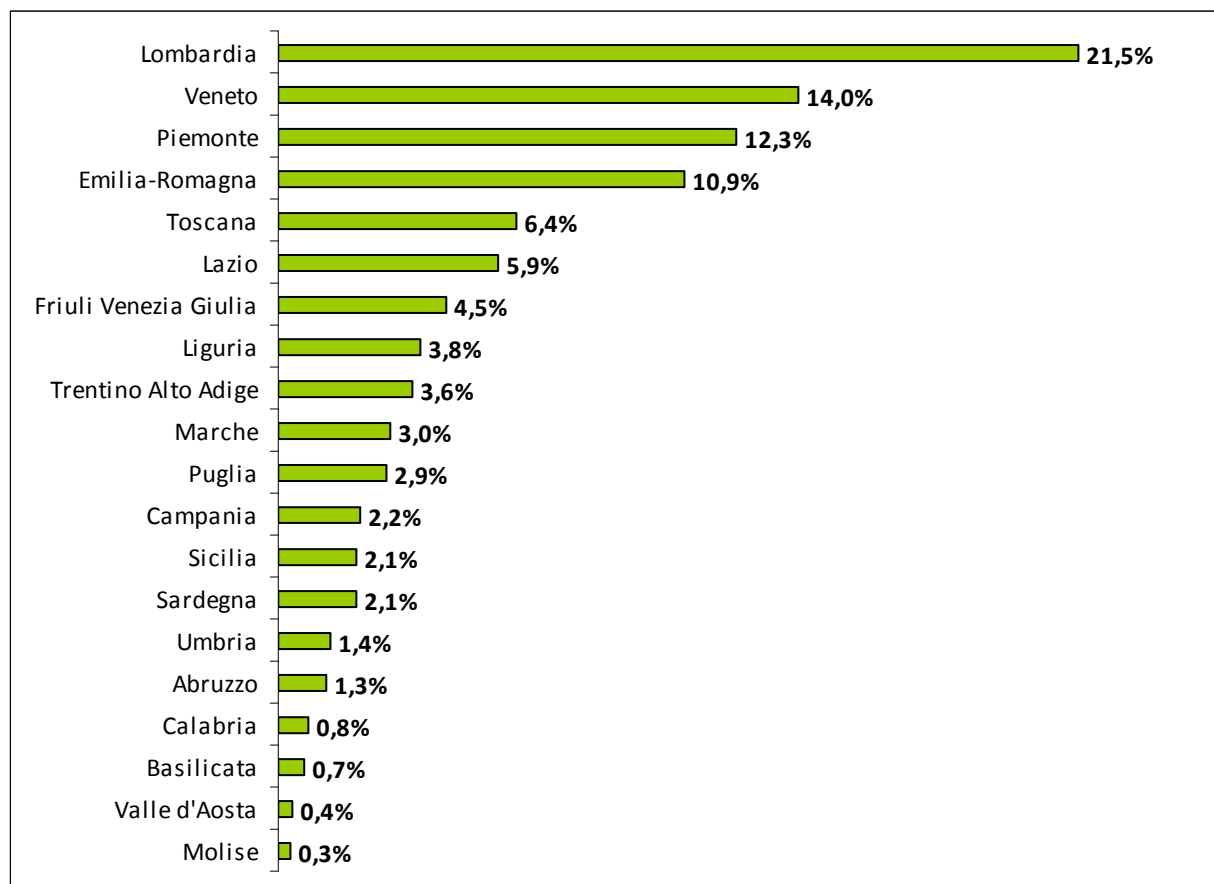
Infine, in figura IV.9, è rappresentata la distribuzione percentuale per l'anno 2009 delle richieste di detrazioni fiscali per il risparmio energetico (55%) degli edifici esistenti suddivisa per regione.

Anche in questo caso la regione Emilia-Romagna si piazza tra i primi posti: con il 10,9% delle richieste è in quarta posizione dopo Lombardia (21,5%), Veneto (14,0%) e Piemonte (12,3%).

Su un totale nazionale di richieste inviate all'Enea per interventi effettuati nel 2009, pari a circa 237.000, più di venticinquemila riguardano la nostra regione, pari al 50% della quantità di quelle pervenute dalla Lombardia. All'ultimo posto delle graduatorie, sia di distribuzione percentuale che di valore numerico, è collocato il Molise con circa 700 richieste.

Va tenuto in debita considerazione che, in questo specifico caso di strumento di agevolazione fiscale, le caratteristiche climatiche regionali sono determinanti con una ovvia propensione al loro utilizzo da parte del nord della nazione.

Figura IV.9. Distribuzione percentuale per regione delle richieste di detrazioni fiscali per il risparmio energetico (55%). Anno 2009



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Enea elaborati da Ance

IV.2.3. CONGIUNTURA SETTORIALE

Nel presente sottoparagrafo si analizzano alcune informazioni pubblicate nel “Rapporto congiunturale sull’industria delle costruzioni in Emilia-Romagna” a cura dell’Ance nel marzo 2012.

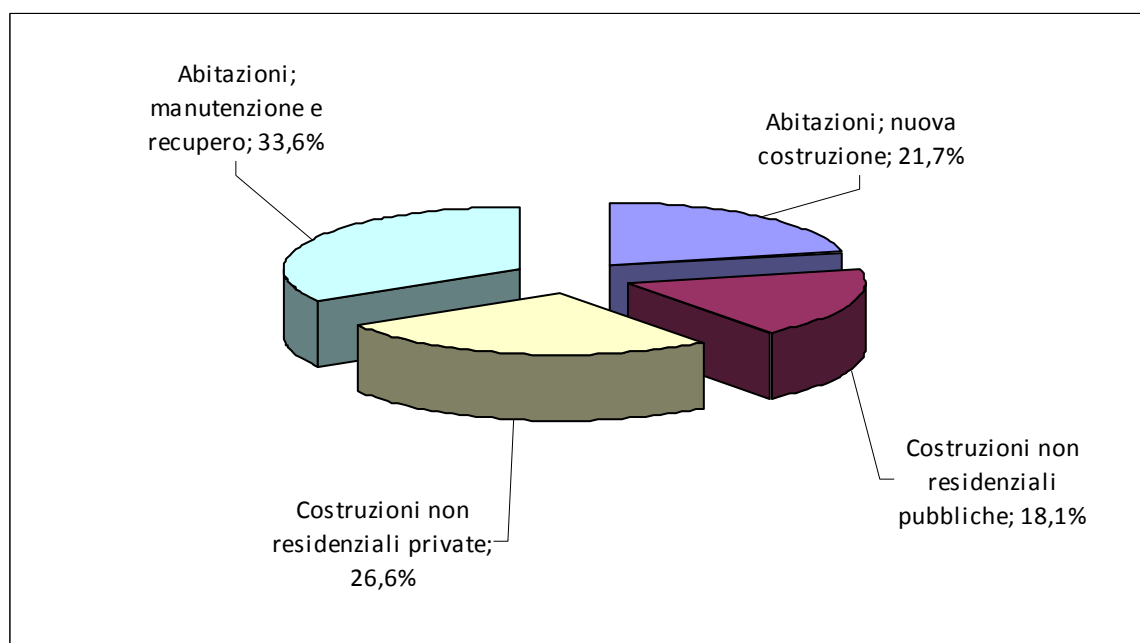
In Emilia-Romagna, nel 2011, i risultati produttivi del settore delle costruzioni sono stati inferiori alle previsioni, già negative, già espresse nell’edizione dell’anno precedente.

L’indagine condotta dall’Ance presso le imprese associate operanti nella regione rileva che l’83,0% delle aziende valuta “bassa” la consistenza del proprio portafoglio ordini contro le rimanenti che ne riscontrano la normalità: nessun impresa la ritiene “elevata”.

Rispetto al semestre precedente si osserva una riduzione dei volumi di attività cantierabili: nel confronto a sei mesi la consistenza degli ordinativi risulta diminuita per il 52,7% delle imprese e aumentata solo per il 10,9% delle stesse, inoltre le aspettative per l’intero 2012 sono prevalentemente orientate verso un’ulteriore riduzione delle nuove commesse: solo l’11,5% delle imprese ritiene che nel prossimo anno miglioreranno le prospettive di acquisizione di nuovi lavori mentre per il 51,9% le attese sono orientate verso un peggioramento.

In base ai consuntivi 2011, in Emilia Romagna gli investimenti in costruzioni sono stati pari a 12.509 milioni di euro, ovvero il 9,2% del totale nazionale. Il valore di tali investimenti risulta complessivamente diminuito nel 2011 del 5,1% in termini reali rispetto all’anno precedente, e la previsione per il 2012 è di un’ulteriore flessione del 3,8%. Secondo queste stime, nei cinque anni compresi tra il 2008 e il 2012 il settore delle costruzioni avrà perso un quarto della produzione (-24,9%), vale a dire 4,1 miliardi di euro. La contrazione è comune a tutte le tipologie dell’attività edilizia, fatta salve la sola riqualificazione (manutenzioni straordinarie e recupero) che segna un +6,5% in cinque anni, con riduzioni che raggiungono il -43,8% nella nuova edilizia abitativa ed il 30,2% per gli investimenti in costruzioni non residenziali

Figura IV.10. Composizione percentuale degli investimenti nel settore delle costruzioni in Emilia-Romagna. Anno 2011



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ance

In figura IV.10 è rappresentato il peso percentuale degli investimenti dei singoli comparti del settore delle costruzioni: sull'ammontare di circa dodici miliardi e mezzo di euro, il 55,3% è relativo alle abitazioni (il 21,7% per nuova costruzione ed il 33,6% per manutenzione straordinaria e recupero), mentre la rimanente quota attiene agli investimenti su costruzioni non residenziali, private per il 26,6% e pubbliche per il 18,1%.

Gli investimenti nell'ambito abitativo, pari a 6.914 milioni di euro, hanno subito rispetto al 2010 una riduzione stimata nel 2,9%, come sintesi di un decremento dell'8,2% relativo alla produzione di nuove abitazioni e di un aumento dello 0,8% degli investimenti nella manutenzione straordinaria e nel recupero.

Secondo i dati Istat elaborati da Ance nell'ambito del proprio documento sull'Emilia-Romagna, l'attività edilizia a fini abitativi, in base ai progetti per nuovi fabbricati residenziali e per ampliamenti, dopo aver registrato fra il 1997 e il 2005 una crescita valutata complessivamente nella misura dell'85,6%, si ridimensiona del 60,5% tra il 2005 ed il 2009 (ultimo anno con dati Istat disponibili). Ance stima poi un'ulteriore riduzione dell'11% circa per l'anno 2010 con un valore assoluto di 10.574 alloggi previsti.

Tabella IV.16. Investimenti nel settore costruzioni, stime e proiezioni per segmenti di mercato

Anni di riferimento Tipologia di opere	2011 milioni di €	2008	2009	2010 (*)	2011 (*)	2012 (*)	quadriennio 2008-2011	quinquennio 2008-2012
Totale costruzioni	12.509	-2,3	-10,5	-6	-5,1	-3,8	-22,0	-24,9
Abitazioni	6.914	-1,9	-9,7	-5,3	-2,9	-2,1	-18,6	-20,3
<i>di cui nuove costruzioni</i>	2.711	-5,8	-20	-13,4	-8,2	-6,2	-40,1	-43,8
<i>di cui manut. str. e recupero</i>	4.203	2,5	1,1	1,5	0,8	0,5	6,0	6,5
Non residenziale privato	3.325	-1,8	-14,3	-9	-4,9	-4,1	-27,2	-30,2
Non residenziale pubblico	2.270	-3,9	-6,9	-4	-11,2	-8,5	-23,7	-30,2

Fonte: Ance - Ance Emilia-Romagna

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

(°) *Stime Ance*

Passando all'ambito delle costruzioni non residenziali, gli investimenti privati nel 2011 ammontano a 3.325 milioni di euro e registrano una flessione stimata nel 4,9% rispetto all'anno precedente, mentre gli investimenti pubblici ammontano a 2.270 milioni di euro e si riducono dell'11,2%.

Le iniziative di edilizia non residenziale cantierabili risultano al minimo storico: secondo l'Istat, in Emilia-Romagna nel 2009, ultimo anno con dati disponibili, il volume degli interventi per i quali è stato rilasciato il permesso di costruire risulta il più basso dal 1995 (anno di inizio della serie storica) e a conclusione di un quinquennio caratterizzato da livelli modesti di attività.

Il monitoraggio condotto dall'Ance sui dati Infoplus evidenzia il progressivo disimpegno degli enti appaltanti nel periodo 2003 –2011: nel contesto di un valore dei bandi posti in gara per lavori pubblici che mostra un andamento irregolare, caratterizzato dall'alternarsi di forti variazioni in positivo e in negativo degli importi annuali a seguito della pubblicazione di maxi-appalti.

Dai bilanci di previsione delle Amministrazioni locali in Emilia-Romagna, emergono consistenti riduzioni della spesa per investimenti in beni immobili (acquisto, costruzione, manutenzione straordinaria) che si riducono del 4,6% nel 2010 e del 24,4% nel 2011.

Le previsioni del "Rapporto" per il 2012 in Emilia-Romagna ritengono che la contrazione degli investimenti in costruzioni risulterà allineata a quella nazionale e l'importo dei beni prodotti si ridurrà del 3,8% rispetto all'anno precedente.

Le previsioni negative coinvolgono tutti i comparti produttivi ad eccezione degli interventi di recupero, con una riduzione del 6,2% prevista per gli investimenti in nuove abitazioni a fronte di una tenuta degli impieghi

nel recupero abitativo, mentre gli investimenti in costruzioni non residenziali private e pubbliche diminuiranno rispettivamente del 4,1% e dell'8,5%.

Complessivamente si stima che nel quadriennio 2008-2011 siano stati circa 52mila i posti di lavoro persi nel settore a causa della crisi.

IV.3. Il patrimonio immobiliare residenziale

Lo stock abitativo ubicato in Emilia-Romagna può essere stimato a fine 2011, in base alle informazioni desumibili dai volumi di compravendita NTN (Numero di Transazioni Normalizzato) ed agli indicatori di mercato IMI (Indicatore del Mercato Immobiliare) pubblicati dall'Agenzia del Territorio con riferimento all'intero anno 2011, nell'ordine di 2.452.000 unità immobiliari (2.464.000, Alta Valmarecchia inclusa).

Tabella IV.17. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna. Differenze fra stock al 31 dicembre 2011 e 2005, incidenza del capoluogo sulla provincia, variazione assoluta 2011-2005 e incremento su 2005

Provincia	2005			2011		
	Provincia	Capoluogo	%Cap.	Provincia	Capoluogo	%Cap.
Piacenza	155.498	53.385	34,33	175.958	56.267	31,98
Parma	225.576	87.272	38,69	256.936	102.703	39,97
Reggio Emilia	232.717	74.838	32,16	267.006	82.311	30,83
Modena	333.836	89.803	26,90	373.352	94.520	25,32
Bologna	504.893	213.506	42,29	555.494	222.133	39,99
Ferrara	202.068	70.415	34,85	220.886	75.893	34,36
Ravenna	198.854	88.734	44,62	225.357	99.509	44,16
Forlì-Cesena	178.113	52.849	29,67	203.133	58.436	28,77
Rimini senza AV	151.542	69.515	45,87	174.110	78.114	44,86
Alta Valmarecchia				12.082		
Regione senza AV	2.183.097	840.284	38,49	2.452.232	869.886	35,47
	Variazione 2011-2005			Incremento su 2005 (%)		
	Provincia	Capoluogo	%Cap.	Provincia	Capoluogo	
Piacenza	20.460	2.882	14,09	13,16	5,40	
Parma	31.360	15.431	49,21	13,90	17,68	
Reggio Emilia	34.289	7.473	21,79	14,73	9,99	
Modena	39.516	4.717	11,94	11,84	5,25	
Bologna	50.601	8.627	17,05	10,02	4,04	
Ferrara	18.818	5.478	29,11	9,31	7,78	
Ravenna	26.503	10.775	40,66	13,33	12,14	
Forlì-Cesena	25.020	5.587	22,33	14,05	10,57	
Rimini senza AV	22.568	8.599	38,10	14,89	12,37	
Alta Valmarecchia						
Regione senza AV	269.135	29.602	11,00	12,33	3,52	

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

In tabella IV.17 il totale regionale per gli anni 2011 e 2005 e relativa valutazione è distribuito geograficamente per provincia ed è inoltre suddiviso tra i nove capoluoghi, che concentrano al 2011 complessivamente il 35,5% degli alloggi, e gli altri oltre 330 comuni, ove è distribuito il restante 64,5% del patrimonio. Da questi valori medi di ripartizione, determinati a livello regionale, si discostano sensibilmente le province di Modena e Forlì-Cesena nelle quali il centro principale vanta un peso meno elevato, sotto il 30%, e le province di Rimini e Ravenna dove, al contrario, il capoluogo risulta di maggior consistenza rispetto alla media, comprendendo oltre il 44% circa delle unità abitative. Nella successive tabelle IV.18 e IV.19 si riportano i dati relativi al patrimonio immobiliare residenziale della regione con maggior dettaglio per gli anni 2011 e 2010.

Tabella IV.18. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2011, capoluoghi, altri comuni e ripartizioni sui totali di colonna e complessivo

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
31-dic-11						
Piacenza	56.267	31,98	119.691	68,02	175.958	100
Parma	102.703	39,97	154.233	60,03	256.936	100
Reggio Emilia	82.311	30,83	184.695	69,17	267.006	100
Modena	94.520	25,32	278.832	74,68	373.352	100
Bologna	222.133	39,99	333.361	60,01	555.494	100
Ferrara	75.893	34,36	144.993	65,64	220.886	100
Ravenna	99.509	44,16	125.848	55,84	225.357	100
Forlì-Cesena	58.436	28,77	144.697	71,23	203.133	100
Rimini senza AV	78.114	44,86	95.996	55,14	174.110	100
Alta Valmarecchia			12.082		12.082	100
Regione senza AV	869.886	35,47	1.582.346	64,53	2.452.232	100
<i>ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo (%)</i>						
Piacenza	6,47	2,29	7,56	4,88	7,18	7,18
Parma	11,81	4,19	9,75	6,29	10,48	10,48
Reggio Emilia	9,46	3,36	11,67	7,53	10,89	10,89
Modena	10,87	3,85	17,62	11,37	15,22	15,22
Bologna	25,54	9,06	21,07	13,59	22,65	22,65
Ferrara	25,39	9,01	9,16	5,91	9,01	9,01
Ravenna	11,44	4,06	7,95	5,13	9,19	9,19
Forlì-Cesena	6,72	2,38	9,14	5,90	8,28	8,28
Rimini senza AV	8,98	3,19	6,07	3,91	7,10	7,10
Alta Valmarecchia			0,76	0,49	0,49	0,49
Regione senza AV	100	35,47	100	64,53	100	100

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

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

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
31-dic-10						
Piacenza	56.114	32,24	117.948	67,76	174.062	100
Parma	101.371	39,99	152.148	60,01	253.519	100
Reggio Emilia	82.021	30,97	182.842	69,03	264.863	100
Modena	94.129	25,42	276.142	74,58	370.271	100
Bologna	221.492	40,19	329.688	59,81	551.180	100
Ferrara	75.481	34,39	144.026	65,61	219.507	100
Ravenna	98.734	44,25	124.397	55,75	223.131	100
Forlì-Cesena	58.009	28,89	142.775	71,11	200.784	100
Rimini senza AV	77.387	45,01	94.534	54,99	171.921	100
Alta Valmarecchia			11.825		11.825	100
Regione senza AV	864.738	35,60	1.564.500	64,40	2.429.238	100
<i>ripartizione sui totali di colonna e sul totale regionale complessivo (%)</i>						
Piacenza	6,49	2,31	7,54	4,86	7,17	7,17
Parma	11,72	4,17	9,73	6,26	10,44	10,44
Reggio Emilia	9,49	3,38	11,69	7,53	10,90	10,90
Modena	10,89	3,87	17,65	11,37	15,24	15,24
Bologna	25,61	9,12	21,07	13,57	22,69	22,69
Ferrara	25,38	9,04	9,21	5,93	9,04	9,04
Ravenna	11,42	4,06	7,95	5,12	9,19	9,19
Forlì-Cesena	6,71	2,39	9,13	5,88	8,27	8,27
Rimini senza AV	8,95	3,19	6,04	3,89	7,08	7,08
Alta Valmarecchia			0,76	0,49	0,49	0,49
Regione senza AV	100	35,60	100	64,40	100	100

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

Le tabelle IV.20 e IV.21 restituiscono i dati relativi agli incrementi del patrimonio immobiliare abitativo della regione determinati negli anni 2011 e 2010. L'incremento complessivo registrato in Emilia-Romagna nel corso del 2011 (Alta Valmarecchia esclusa) è di circa 23.000 unità contro 26.500 dell'anno precedente, con una crescita inferiore all'un per cento dello stock registrato al 31/12/2010.

Si può notare che i capoluoghi crescono meno rispetto agli altri comuni delle province, e la crescita percentuale risulta minore anche rispetto alle ripartizioni esistenti fra capoluoghi ed altri comuni, indicando che lo spostamento della popolazione verso i centri urbani minori è una tendenza ancora in atto. Unica eccezione è Rimini, che consolida ulteriormente il proprio primato sul resto della provincia, come si è già visto in tabella IV.17, fatte salve le considerazioni che seguono.

L'annessione dei Comuni dell'Alta Valmarecchia apporta al precedente aggregato della provincia di Rimini, e quindi anche al totale regionale, ulteriori 12.082 unità immobiliari (11.825 se calcolate al 2010). A livello provinciale l'annessione ha un valore considerevole, incrementando di circa sette punti percentuali il patrimonio abitativo, ed abbassando il peso del capoluogo rispetto agli altri comuni della provincia dal 45 % a circa il 42%.

Tabella IV.20. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna. Differenze fra stock al 31 dicembre 2011 e 2010, incidenza sul totale provinciale, incremento percentuale su 2010 e ripartizione sull'incremento regionale complessivo 2011

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	Incidenza % su prov.	Valore assoluto	Incidenza % su prov.	Valore assoluto	Incidenza % su prov.
Piacenza	153	8,07	1.743	91,93	1.896	100
Parma	1.332	38,98	2.085	61,02	3.417	100
Reggio Emilia	290	13,53	1.853	86,47	2.143	100
Modena	391	12,69	2.690	87,31	3.081	100
Bologna	641	14,86	3.673	85,14	4.314	100
Ferrara	412	29,88	967	70,12	1.379	100
Ravenna	775	34,82	1.451	65,18	2.226	100
Forlì-Cesena	427	18,18	1.922	81,82	2.349	100
Rimini senza AV	727	33,21	1.462	66,79	2.189	100
Alta Valmarecchia			257		257	100
Regione senza AV	5.148	22,39	17.846	77,61	22.994	100
<i>Incremento % e ripartizione sul totale regionale complessivo</i>						
	incremento	ripartizione	incremento	ripartizione	incremento	ripartizione
Piacenza	0,27	0,67	1,48	7,58	1,09	8,25
Parma	1,31	5,79	1,37	9,07	1,35	14,86
Reggio Emilia	0,35	1,26	1,01	8,06	0,81	9,32
Modena	0,42	1,70	0,97	11,70	0,83	13,40
Bologna	0,29	2,79	1,11	15,97	0,78	18,76
Ferrara	0,55	1,79	0,67	4,21	0,63	6,00
Ravenna	0,78	3,37	1,17	6,31	1,00	9,68
Forlì-Cesena	0,74	1,86	1,35	8,36	1,17	10,22
Rimini senza AV	0,94	3,16	1,55	6,36	1,27	9,52
Alta Valmarecchia			2,17	1,12	2,17	1,12
Regione senza AV	0,60	22,39	1,14	77,61	0,95	100

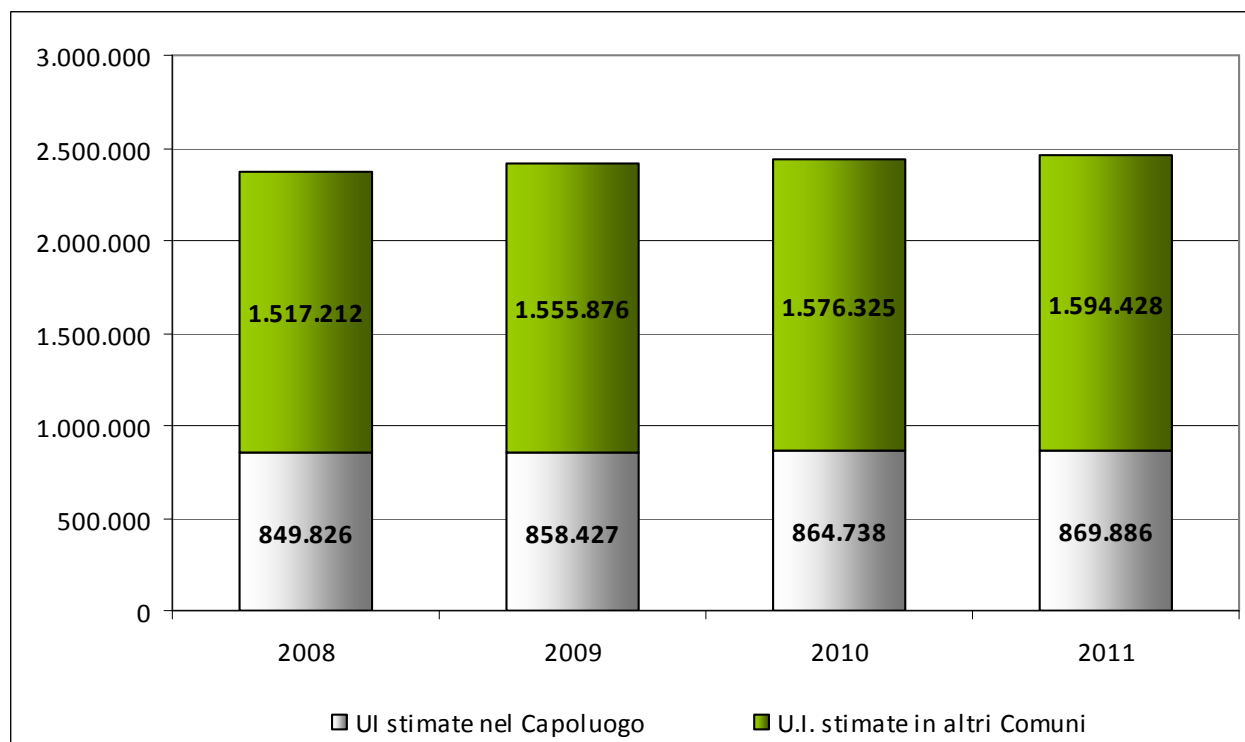
Fonte dati: stima NuovaQuasco su dati OMI – Agenzia del Territorio

Tabella IV.21. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna. Differenze fra stock al 31 dicembre 2010 e 2009, incidenza sul totale provinciale, incremento percentuale su 2009 e ripartizione sull'incremento regionale complessivo 2010

Provincia	Capoluoghi		Altri comuni		Totale	
	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia	Valore assoluto	% su provincia
Piacenza	371	13,16	2.448	86,84	2.819	100
Parma	842	26,08	2.387	73,92	3.229	100
Reggio Emilia	473	18,38	2.100	81,62	2.573	100
Modena	720	18,12	3.254	81,88	3.974	100
Bologna	661	15,47	3.612	84,53	4.273	100
Ferrara	478	26,25	1.343	73,75	1.821	100
Ravenna	993	36,52	1.726	63,48	2.719	100
Forlì-Cesena	545	21,91	1.942	78,09	2.487	100
Rimini senza AV	1.228	46,83	1.394	53,17	2.622	100
Alta Valmarecchia			244		244	100
Regione senza AV	6.311	23,80	20.206	76,20	26.517	100
<i>Incremento % e ripartizione sul totale regionale complessivo</i>						
Piacenza	0,66	1,40	2,08	9,23	1,62	10,63
Parma	0,83	3,18	1,57	9,00	1,27	12,18
Reggio Emilia	0,58	1,78	1,15	7,92	0,97	9,70
Modena	0,76	2,72	1,18	12,27	1,07	14,99
Bologna	0,30	2,49	1,10	13,62	0,78	16,11
Ferrara	0,63	1,80	0,93	5,06	0,83	6,87
Ravenna	1,01	3,74	1,39	6,51	1,22	10,25
Forlì-Cesena	0,94	2,06	1,36	7,32	1,24	9,38
Rimini senza AV	1,59	4,63	1,47	5,26	1,53	9,89
Alta Valmarecchia			2,06	0,92	2,06	0,92
Regione senza AV	0,73	23,80	1,29	76,20	1,09	100

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

Nella figura IV.11 è rappresentato l'andamento quantitativo, dal 2008 al 2011, dello stock di unità immobiliari stimate in Regione Emilia-Romagna, ripartito tra i capoluoghi e gli altri comuni, da cui si evidenzia che il trend è di crescita. Le quantità degli anni 2010 e 2011 comprendono l'apporto dovuto all'annessione dei comuni dell'Alta Valmarecchia.

Figura IV.11. Andamento della stima del patrimonio immobiliare residenziale nei comuni e nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna


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

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

Monocali	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 per mancanza dell'informazione	

Nella tabella IV.22 è mostrata la ripartizione del patrimonio abitativo al 31/12/2011 secondo le cinque classi dimensionali per capoluoghi, altri comuni ed intera provincia, sia in valore assoluto che in percentuale. Si osserva che in regione la dimensione media degli alloggi è piuttosto ampia: oltre la metà di questi appartiene alle ultime due classi, con superfici maggiori di 90 mq. Anche nel comune di Bologna, che ha nell'ambito della regione la dimensione media minore, oltre il 40% degli alloggi risulta di grandezza superiore ai 90 mq.

Dati analoghi sono contenuti alla tabella IV.23 che propone i dati al 31/12/2010, ed a questa fa seguito una elaborazione riferita a una classazione catastale per la quale non è ancora disponibile analoga ripartizione per l'anno 2011.

Tabella IV.22. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2011 suddiviso per classi dimensionali degli alloggi. Capoluogo, altri comuni e intera provincia. Valori assoluti e percentuali

	Valori assoluti						Valori percentuali				
	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Totale	Mono-locali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande
Capoluogo											
Piacenza	2.938	9.709	10.364	24.572	8.684	56.267	5,22	17,26	18,42	43,67	15,43
Parma	7.106	20.287	23.587	37.235	14.488	102.703	6,92	19,75	22,97	36,26	14,11
Reggio Emilia	3.121	15.403	14.256	35.261	14.270	82.311	3,79	18,71	17,32	42,84	17,34
Modena	5.369	13.565	19.252	41.371	14.963	94.520	5,68	14,35	20,37	43,77	15,83
Bologna	16.959	50.172	62.751	73.175	19.076	222.133	7,63	22,59	28,25	32,94	8,59
Ferrara	4.469	12.864	14.857	30.470	13.233	75.893	5,89	16,95	19,58	40,15	17,44
Ravenna	5.385	29.399	18.071	29.877	16.777	99.509	5,41	29,54	18,16	30,02	16,86
Forlì	2.500	9.430	9.276	24.541	12.689	58.436	4,28	16,14	15,87	42,00	21,71
Rimini	3.633	16.796	13.796	31.893	11.996	78.114	4,65	21,50	17,66	40,83	15,36
Regione	51.480	177.625	186.210	328.395	126.176	869.886	5,92	20,42	21,41	37,75	14,50
Altri Comuni											
Piacenza	6.525	17.381	18.220	47.912	29.653	119.691	5,45	14,52	15,22	40,03	24,77
Parma	7.947	23.508	26.307	57.830	38.641	154.233	5,15	15,24	17,06	37,50	25,05
Reggio Emilia	6.331	29.353	29.784	71.525	47.702	184.695	3,43	15,89	16,13	38,73	25,83
Modena	15.213	52.558	52.607	104.750	53.704	278.832	5,46	18,85	18,87	37,57	19,26
Bologna	16.816	66.249	76.945	119.155	54.196	333.361	5,04	19,87	23,08	35,74	16,26
Ferrara	11.091	35.366	26.127	46.873	25.536	144.993	7,65	24,39	18,02	32,33	17,61
Ravenna	6.071	24.666	22.154	42.612	30.345	125.848	4,82	19,60	17,60	33,86	24,11
Forlì-Cesena	8.537	28.170	23.646	51.407	32.937	144.697	5,90	19,47	16,34	35,53	22,76
Rimini senza AV	4.578	22.878	16.801	34.361	17.378	95.996	4,77	23,83	17,50	35,79	18,10
Alta Valmarecchia	1.209	2.189	2.149	4.031	2.247	11.825	10,22	18,51	18,17	34,09	19,00
Regione senza AV	83.109	300.129	292.591	576.425	330.092	1.582.346	5,25	18,97	18,49	36,43	20,86
Regione con AV	84.318	302.318	294.740	580.456	332.339	1.594.171	5,29	18,96	18,49	36,41	20,85
Provincia											
Piacenza	9.463	27.090	28.584	72.484	38.337	175.958	5,38	15,40	16,24	41,19	21,79
Parma	15.053	43.795	49.894	95.065	53.129	256.936	5,86	17,05	19,42	37,00	20,68
Reggio Emilia	9.452	44.756	44.040	106.786	61.972	267.006	3,54	16,76	16,49	39,99	23,21
Modena	20.582	66.123	71.859	146.121	68.667	373.352	5,51	17,71	19,25	39,14	18,39
Bologna	33.775	116.421	139.696	192.330	73.272	555.494	6,08	20,96	25,15	34,62	13,19
Ferrara	15.560	48.230	40.984	77.343	38.769	220.886	7,04	21,83	18,55	35,01	17,55
Ravenna	11.456	54.065	40.225	72.489	47.122	225.357	5,08	23,99	17,85	32,17	20,91
Forlì-Cesena	11.037	37.600	32.922	75.948	45.626	203.133	5,43	18,51	16,21	37,39	22,46
Rimini senza AV	8.211	39.674	30.597	66.254	29.374	174.110	4,72	22,79	17,57	38,05	16,87
Alta Valmarecchia	1.239	2.250	2.171	4.102	2.320	12.082	10,25	18,62	17,97	33,95	19,20
Regione senza AV	134.589	477.754	478.801	904.820	456.268	2.452.232	5,49	19,48	19,53	36,90	18,61
Regione con AV	135.828	480.004	480.972	908.922	458.588	2.464.314	5,51	19,48	19,52	36,88	18,61

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

Tabella IV.23. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2010 suddiviso per classi dimensionali degli alloggi. Capoluogo, altri comuni e intera provincia. Valori assoluti e percentuali

	Valori assoluti						Valori percentuali				
	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Totale	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande
Capoluogo											
Piacenza	2.994	9.677	10.336	24.495	8.612	56.114	5,34	17,25	18,42	43,65	15,35
Parma	6.947	19.949	23.428	36.785	14.262	101.371	6,85	19,68	23,11	36,29	14,07
Reggio Emilia	3.129	15.396	14.251	35.152	14.093	82.021	3,81	18,77	17,37	42,86	17,18
Modena	5.446	13.520	19.178	41.198	14.787	94.129	5,79	14,36	20,37	43,77	15,71
Bologna	16.738	49.930	62.972	72.954	18.898	221.492	7,56	22,54	28,43	32,94	8,53
Ferrara	4.519	12.811	14.818	30.334	12.999	75.481	5,99	16,97	19,63	40,19	17,22
Ravenna	5.316	29.161	17.947	29.746	16.564	98.734	5,38	29,53	18,18	30,13	16,78
Forlì	2.502	9.341	9.223	24.425	12.518	58.009	4,31	16,10	15,90	42,11	21,58
Rimini	3.572	16.564	13.593	31.761	11.897	77.387	4,62	21,40	17,56	41,04	15,37
Regione	51.163	176.349	185.746	326.850	124.630	864.738	5,92	20,39	21,48	37,80	14,41
Altri Comuni											
Piacenza	6.548	17.141	17.998	47.329	28.932	117.948	5,55	14,53	15,26	40,13	24,53
Parma	7.909	23.277	26.032	57.241	37.689	152.148	5,20	15,30	17,11	37,62	24,77
Reggio Emilia	6.341	29.127	29.587	70.966	46.821	182.842	3,47	15,93	16,18	38,81	25,61
Modena	15.218	52.128	52.212	103.853	52.731	276.142	5,51	18,88	18,91	37,61	19,10
Bologna	16.667	65.396	76.345	118.017	53.263	329.688	5,06	19,84	23,16	35,80	16,16
Ferrara	11.244	35.301	25.922	46.529	25.030	144.026	7,81	24,51	18,00	32,31	17,38
Ravenna	6.085	24.265	21.976	42.267	29.804	124.397	4,89	19,51	17,67	33,98	23,96
Forlì-Cesena	8.465	27.837	23.277	50.953	32.243	142.775	5,93	19,50	16,30	35,69	22,58
Rimini senza AV	4.533	22.299	16.481	34.103	17.118	94.534	4,80	23,59	17,43	36,07	18,11
Alta Valmarecchia	1.209	2.189	2.149	4.031	2.247	11.825	10,22	18,51	18,17	34,09	19,00
Regione senza AV	83.010	296.771	289.830	571.258	323.631	1.564.500	5,31	18,97	18,53	36,51	20,69
Regione con AV	84.219	298.960	291.979	575.289	325.878	1.576.325	5,34	18,97	18,52	36,50	20,67
Provincia											
Piacenza	9.542	26.818	28.334	71.824	37.544	174.062	5,48	15,41	16,28	41,26	21,57
Parma	14.856	43.226	49.460	94.026	51.951	253.519	5,86	17,05	19,51	37,09	20,49
Reggio Emilia	9.470	44.523	43.838	106.118	60.914	264.863	3,58	16,81	16,55	40,07	23,00
Modena	20.664	65.648	71.390	145.051	67.518	370.271	5,58	17,73	19,28	39,17	18,23
Bologna	33.405	115.326	139.317	190.971	72.161	551.180	6,06	20,92	25,28	34,65	13,09
Ferrara	15.763	48.112	40.740	76.863	38.029	219.507	7,18	21,92	18,56	35,02	17,32
Ravenna	11.401	53.426	39.923	72.013	46.368	223.131	5,11	23,94	17,89	32,27	20,78
Forlì-Cesena	10.967	37.178	32.500	75.378	44.761	200.784	5,46	18,52	16,19	37,54	22,29
Rimini senza AV	8.105	38.863	30.074	65.864	29.015	171.921	4,71	22,61	17,49	38,31	16,88
Alta Valmarecchia	1.209	2.189	2.149	4.031	2.247	11.825	10,22	18,51	18,17	34,09	19,00
Regione senza AV	134.173	473.120	475.576	898.108	448.261	2.429.238	5,52	19,48	19,58	36,97	18,45
Regione con AV	135.382	475.309	477.725	902.139	450.508	2.441.063	5,55	19,47	19,57	36,96	18,46

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

Tabella IV.24. Patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna al 31 dicembre 2010 suddiviso per categoria catastale. Province e capoluoghi. Valori assoluti e percentuali

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	293	91.444	48.167	11.843	492	3.042	18.158	509	103	10	174.061
Parma	37	94.212	127.020	24.242	809	2.658	4.303	211	22	5	253.519
Reggio Emilia	86	145.273	78.780	25.490	3.568	322	11.046	268	15	14	264.862
Modena	270	191.050	80.350	19.057	6.204	872	71.010	1.415	36	7	370.271
Bologna	93	38.679	390.560	91.390	7.323	2.418	19.634	576	503	4	551.180
Ferrara	78	33.993	134.003	22.230	3.699	1.426	23.815	255	8	0	219.507
Ravenna	95	71.544	86.951	52.156	1.942	882	9.400	161	0	0	223.131
Forlì - Cesena	61	34.149	121.369	37.458	2.880	619	4.053	194	1	0	200.784
Rimini senza AV	27	27.443	119.501	18.879	1.457	299	4.176	137	2	0	171.921
Regione senza AV	1.040	727.787	1.186.701	302.745	28.374	12.538	165.595	3.726	690	40	2.429.236
Capoluogo											
Piacenza	222	35.726	15.963	2.096	145	113	1.778	61	10	0	56.114
Parma	35	45.241	50.196	4.464	231	165	933	102	4	0	101.371
Reggio Emilia	49	53.344	21.847	3.958	563	53	2.150	57	0	0	82.021
Modena	132	52.428	24.374	3.682	1.778	40	11.357	310	28	0	94.129
Bologna	87	17.750	154.845	45.219	1.472	110	1.441	130	438	0	221.492
Ferrara	78	17.401	45.380	7.960	536	212	3.816	92	6	0	75.481
Ravenna	43	34.802	40.009	19.991	584	212	3.054	39	0	0	98.734
Forlì	14	11.218	36.414	9.021	223	47	1.017	55	0	0	58.009
Rimini	8	12.196	54.543	8.605	370	27	1.584	54	0	0	77.387
Regione	668	280.106	443.571	104.996	5.902	979	27.130	900	486	0	864.738
Provincia											
Piacenza	0,17	52,54	27,67	6,80	0,28	1,75	10,43	0,29	0,06	0,01	100
Parma	0,01	37,16	50,10	9,56	0,32	1,05	1,70	0,08	0,01	0	100
Reggio Emilia	0,03	54,85	29,74	9,62	1,35	0,12	4,17	0,10	0,01	0,01	100
Modena	0,07	51,60	21,70	5,15	1,68	0,24	19,18	0,38	0,01	0	100
Bologna	0,02	7,02	70,86	16,58	1,33	0,44	3,56	0,10	0,09	0	100
Ferrara	0,04	15,49	61,05	10,13	1,69	0,65	10,85	0,12	0	0	100
Ravenna	0,04	32,06	38,97	23,37	0,87	0,40	4,21	0,07	0	0	100
Forlì - Cesena	0,03	17,01	60,45	18,66	1,43	0,31	2,02	0,10	0	0	100
Rimini senza AV	0,02	15,96	69,51	10,98	0,85	0,17	2,43	0,08	0	0	100
Regione senza AV	0,04	29,96	48,85	12,46	1,17	0,52	6,82	0,15	0,03	0	100
Capoluogo											
Piacenza	0,40	63,67	28,45	3,74	0,26	0,20	3,17	0,11	0,02	0	100
Parma	0,03	44,63	49,52	4,40	0,23	0,16	0,92	0,10	0	0	100
Reggio Emilia	0,06	65,04	26,64	4,83	0,69	0,06	2,62	0,07	0	0	100
Modena	0,14	55,70	25,89	3,91	1,89	0,04	12,07	0,33	0,03	0	100
Bologna	0,04	8,01	69,91	20,42	0,66	0,05	0,65	0,06	0,20	0	100
Ferrara	0,10	23,05	60,12	10,55	0,71	0,28	5,06	0,12	0,01	0	100
Ravenna	0,04	35,25	40,52	20,25	0,59	0,21	3,09	0,04	0	0	100
Forlì	0,02	19,34	62,77	15,55	0,38	0,08	1,75	0,09	0	0	100
Rimini	0,01	15,76	70,48	11,12	0,48	0,03	2,05	0,07	0	0	100
Regione	0,08	32,39	51,30	12,14	0,68	0,11	3,14	0,10	0,06	0	100

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

Legenda:

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

Nella tabella IV.24 si può osservare la ripartizione del patrimonio abitativo secondo le categorie catastali, per gli interi territori provinciali e per i soli capoluoghi, in valore assoluto e in percentuale.

Va segnalato che in questa ultima tabella si riscontrano due unità immobiliari in meno rispetto ai precedenti aggregati basati su stime ottenute dai volumi di compravendita NTN e dagli indicatori di mercato IMI.

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

Si ricorda che la categoria A/3 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, mentre la categoria A/2 si riferisce ad unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Risulta da questi dati certamente lecito esprimere perplessità in merito alla corretta corrispondenza fra lo stato di fatto reale degli alloggi e la loro classificazione catastale, essendo quantomeno improbabile che quasi la metà delle abitazioni in regione non soddisfino il livello delle locali richieste di mercato.

I dubbi sono altresì rafforzati dal fatto che esistono, relativamente al peso percentuale della categoria A/3, forti disparità a livello provinciale: a Bologna e Rimini il 70%, a Ferrara e Forlì-Cesena il 60%, a Reggio Emilia e Piacenza quasi il 30% ed a Modena poco più del 20%.

Tabella IV.25. Variazione del patrimonio immobiliare residenziale in Emilia-Romagna nel periodo 2006-2010 per categoria catastale. Province e capoluoghi

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A11	Totale
Provincia											
Piacenza	-2	8.408	4.232	-105	-147	-759	1.861	50	16	0	13.554
Parma	-7	10.525	8.824	675	-242	-899	515	5	-1	0	19.395
Reggio Emilia	7	14.888	2.680	139	-867	-60	2.213	13	4	5	19.022
Modena	-8	18.415	2.800	-999	-1.212	-172	5.614	65	-4	2	24.501
Bologna	-10	4.510	27.149	-1.335	-1.857	-547	2.502	-2	21	1	30.432
Ferrara	-6	7.393	5.687	-1.232	-1.215	-373	1.204	11	0	0	11.469
Ravenna	-7	12.058	5.707	-1.630	-380	-175	460	-2	0	0	16.031
Forlì-Cesena	7	5.969	12.154	-1.645	-691	-190	237	8	0	0	15.849
Rimini	-1	3.658	10.286	-590	-360	-84	579	-13	0	0	13.475
Regione	-27	85.824	79.519	-6.722	-6.971	-3.259	15.185	135	36	8	163.728
Capoluogo											
Piacenza	-7	2.295	-173	-346	-23	-33	163	-1	10	0	1.885
Parma	-7	4.129	1.609	-673	-82	-70	85	0	-1	0	4.990
Reggio Emilia	4	4.288	-209	-424	-137	-16	526	4	0	0	4.036
Modena	-2	3.401	-37	-522	-229	-9	586	2	-3	0	3.187
Bologna	-9	1.023	5.767	-1.407	-511	-18	66	-8	18	0	4.921
Ferrara	-6	3.937	-230	-506	-298	-37	281	11	0	0	3.152
Ravenna	-4	5.327	1.830	-892	-160	-45	197	-2	0	0	6.251
Forlì	4	1.700	2.386	-755	-84	-18	30	1	0	0	3.264
Rimini	-1	1.457	3.799	-337	-70	-14	153	-3	0	0	4.984
Regione	-28	27.557	14.742	-5.862	-1.594	-260	2.087	4	24	0	36.670

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Le variazioni sul quadriennio consentono di valutare le trasformazioni che si stanno verificando nello stock immobiliare a destinazione residenziale. La tabella IV.25 produce un confronto fra 2010 e 2006, riportando le variazioni quantitative delle unità immobiliari ad uso residenziale per categoria catastale, sia per

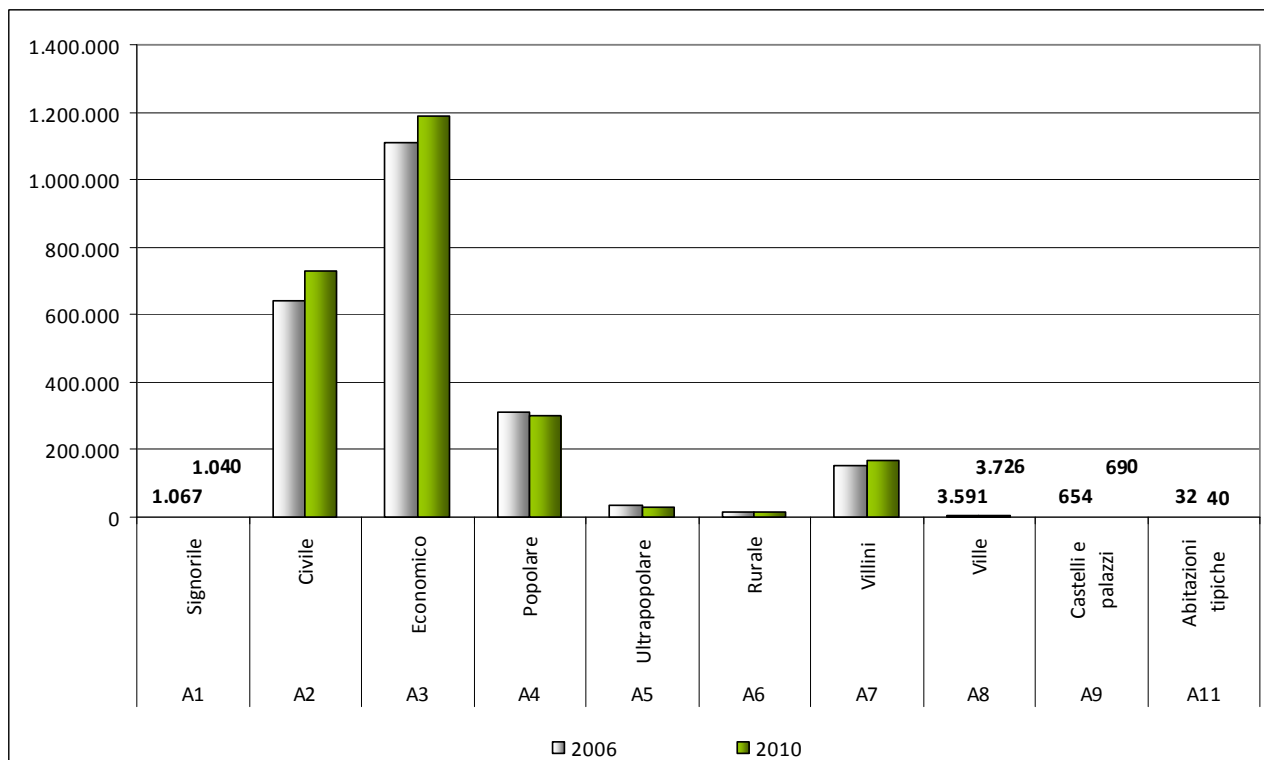
provincia, sia relativamente ai soli capoluoghi. I medesimi dati sono sinteticamente raffigurati tramite i diagrammi delle figure IV.12 e IV.13.

Il confronto evidenzia la riduzione della categoria A/1 (signorile), che comprende un numero estremamente contenuto di alloggi, e la forte contrazione, nell'ordine del 20%, delle categorie A/5 (ultrapopolari) e A/6 (rurali), ridotte a circa quarantamila unità complessive. Anche la categoria A/4 (popolari) vede una consistente riduzione in valore assoluto, circa 6.700 unità, pur comprendendo ancora oltre trecentomila alloggi. Crescono le categorie A/2 (civile), A/3 (economico), le più numerose in assoluto come già precedentemente rilevato, ed A/7 (villini). La categoria A/2 registra la variazione positiva più consistente sia in termini percentuali con un più 13,4%, sia in termini assoluti, circa 85.000 unità, che rappresentano oltre la metà della complessiva somma algebrica degli incrementi e decrementi in regione. Crescono del 10% circa i villini e, dal 2006 al 2010, sono stati accatastati nella categoria delle abitazioni di tipo economico quasi ottantamila alloggi, con una variazione positiva del 7% circa.

La disamina dei dati fa emergere differenze territoriali riscontrabili per alcune specifiche categorie: in particolare, nelle variazioni interessanti le categorie A/2, ed A/3, Bologna si distingue per la forte prevalenza di incremento di quest'ultima, con una tendenza inversa alla provincia di Modena che si colloca prima in regione per incremento nell'ambito della categoria A/2 ed ultima nell'ambito della categoria A/3. Modena risulta in testa anche per la categoria A/7, con una quantità numerica più che doppia rispetto alla provincia che segue, Bologna.

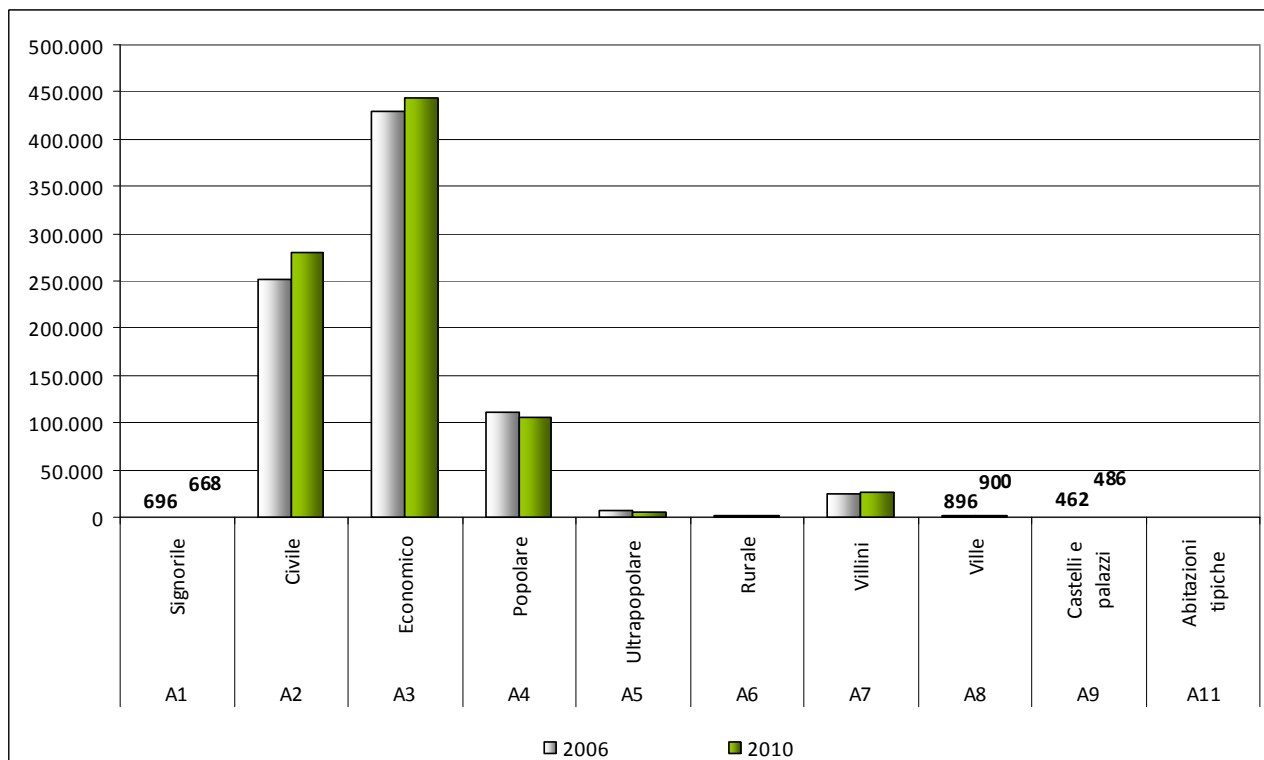
Si ritiene infine che lo sguardo sul complesso dei dati rende evidente l'emergenza di revisione puntuale delle corrispondenze fra condizioni reali degli alloggi e classificazione, e ciò al di là dell'auspicabile riforma del catasto verso meccanismi in grado di perseguire una sufficiente aderenza al reale valore degli immobili.

Figura IV.12. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nelle province dell'Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2010



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Figura IV.13. Patrimonio immobiliare residenziale per categoria catastale nei comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Anni 2006 e 2010



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

V. MERCATO IMMOBILIARE E ASPETTI COLLEGATI

L'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo ORSA non rappresenta né intende costituire uno strumento di individuazione ufficiale dei prezzi degli immobili, tuttavia si ritiene opportuno effettuare un'analisi sintetica di andamenti e di altri fenomeni relativi alle compravendite e ai prezzi, che generano ripercussioni sulle condizioni e sui fabbisogni abitativi.

Tale caratterizzazione del mercato avviene principalmente sulla base dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, tramite dati relativi al numero delle transazioni, al valore delle attività di compravendita ed alle quotazioni delle abitazioni nelle diverse zone di città. Si segnala sin da ora come questi dati si possano discostare fra loro in modo anche significativo nelle entità e nelle dinamiche, a seconda della fonte cui si attinge.

Ulteriore e necessaria precisazione, relativa ai dati pubblicati dall'OMI, riguarda il distacco dei comuni dell'Alta Valmarecchia dalla Regione Marche e la loro annessione alla Regione Emilia-Romagna, stabilita dalla Legge 3 agosto 2009, n.117. I dati riguardanti i volumi di compravendita sono tratti dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio, che non sono ancora stati adeguati a questa variazione, e pertanto non ne registrano l'influenza, che comunque non si stima significativa a scala regionale.

I tre paragrafi che seguono sono pertanto dedicati alle dimensioni e all'andamento del mercato immobiliare nel suo complesso, agli acquisti con mutuo ipotecario quale specifico ambito di interesse all'interno delle compravendite, al livello dei prezzi e alle tendenze delle quotazioni per segmenti di riferimento, in particolare le zone periferiche.

V.1. L'andamento del mercato immobiliare

In questo paragrafo vengono presentati dati regionali e provinciali riferiti a transazioni e intensità del mercato immobiliare, alle caratteristiche dimensionali degli alloggi compravenduti e al fatturato conseguente, con serie di dati al 2011.

V.1.1. LE TRANSAZIONI NORMALIZZATE E L'INTENSITÀ DI MERCATO A SCALA LOCALE

Il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna dal 2007 si è contraddistinto per una flessione nel numero delle compravendite, che qui si è stimato attraverso il numero di transazioni normalizzate (NTN).

Nel corso del 2010 questo andamento aveva rilevato in regione una minor diminuzione rispetto al precedente periodo: da una caduta del dodici per cento circa del 2009, si era passati ad un punto e mezzo di decrescita nel 2010. Nel 2011 registra invece una ripresa del decremento rispetto al 2010, pari a tre punti e mezzo percentuali a livello regionale contro due punti e mezzo scarsi a livello nazionale. In Emilia-Romagna la flessione interessa in maggior misura i comuni capoluogo rispetto al resto della provincia, e precisamente si registra un decremento di quattro punti e mezzo percentuali nei comuni capoluogo e di circa tre punti negli altri comuni. Rispetto al dato nazionale, l'Emilia-Romagna risulta in linea nel confronto con la flessione registrata negli altri comuni, mentre nei capoluoghi italiani si registra una contrazione molto più contenuta.

La diminuzione delle vendite di alloggi, circa 1.800 transazioni in meno nel 2011 rispetto all'anno precedente, appare diffusa in tutte le province della regione, ad eccezione del territorio parmense nel

quale si registra un modesto incremento: in questa provincia si contano 216 compravendite in più, circa il quattro per cento, delle quali 167 nel comune capoluogo e circa 50 negli altri comuni.

Tabella V.1. Serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Province e capoluoghi

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Provincia											
Piacenza	3.449,16	4.049,30	4.643,85	4.434,66	4.899,18	4.959,73	4.969,21	4.208,09	3.820,02	3.593,55	3.528,87
Parma	5.408,35	6.507,16	5.893,60	6.562,36	7.270,89	7.397,16	7.428,88	6.535,30	5.716,16	5.540,47	5.756,60
Reggio Emilia	7.337,79	8.279,33	8.071,05	9.028,97	9.577,71	9.862,37	8.797,01	6.525,78	5.080,12	5.143,45	5.103,11
Modena	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	7.575,33	7.113,91
Bologna	14.120,78	15.537,47	16.101,72	16.238,86	16.515,96	17.535,95	16.250,94	13.635,53	12.422,95	12.100,36	11.890,37
Ferrara	5.558,20	6.351,28	6.989,31	7.326,26	7.510,15	7.537,23	6.838,66	5.267,00	4.581,15	4.574,59	4.416,50
Ravenna	5.908,06	7.053,10	6.950,91	7.695,59	8.243,35	8.182,33	7.345,13	5.883,51	5.179,40	5.269,25	4.946,39
Forlì-Cesena	4.656,96	5.381,04	4.983,03	5.131,62	5.094,38	5.412,37	5.655,43	4.900,69	4.576,75	4.644,19	3.986,75
Rimini	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	3.705,94	3.570,73
Regione	59.247,66	67.283,94	67.124,98	70.824,60	74.306,76	77.140,82	73.754,94	60.379,47	52.940,33	52.147,13	50.313,23
Italia	681.264,25	761.522,17	762.085,87	804.125,66	833.349,80	845.051,49	808.827,07	684.033,65	609.455,50	611.878,02	598.224,09
Capoluogo											
Piacenza	1.283,79	1.391,76	1.689,97	1.594,25	1.570,58	1.518,69	1.609,68	1.408,01	1.395,72	1.231,53	1.211,08
Parma	2.478,82	2.588,28	2.321,12	2.941,74	3.200,41	3.163,57	3.282,47	2.856,38	2.523,78	2.567,57	2.734,61
Reggio Emilia	2.592,05	2.865,46	2.910,77	3.532,38	3.439,42	3.400,78	2.994,61	2.050,64	1.787,71	1.834,87	1.746,15
Modena	2.459,13	2.413,58	2.198,57	2.228,66	2.274,52	2.511,38	2.374,58	1.961,17	1.926,49	2.043,69	1.851,93
Bologna	5.572,22	5.805,81	6.591,09	5.890,71	5.722,43	6.203,06	5.497,80	4.792,50	4.734,72	4.704,25	4.791,18
Ferrara	2.097,01	2.231,99	2.436,57	2.649,72	2.682,41	2.588,14	2.296,22	1.836,91	1.626,86	1.762,75	1.564,22
Ravenna	3.078,69	3.595,09	3.633,14	4.150,80	4.185,25	4.142,19	3.470,54	2.756,75	2.320,74	2.491,39	2.289,35
Forlì	1.524,76	1.784,70	1.672,79	1.751,46	1.537,25	1.667,86	1.498,79	1.390,63	1.241,12	1.393,04	1.118,02
Rimini	1.343,77	1.715,04	1.545,01	1.889,80	1.909,73	2.025,40	1.863,32	1.598,00	1.476,49	1.691,13	1.535,27
Regione	22.430,24	24.391,71	24.999,03	26.629,52	26.522,00	27.221,07	24.888,01	20.650,99	19.033,63	19.720,22	18.841,81
Italia	224.639,64	242.812,39	235.236,38	250.330,67	248.316,71	245.151,74	227.681,45	195.293,36	180.315,66	189.564,46	188.795,06

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

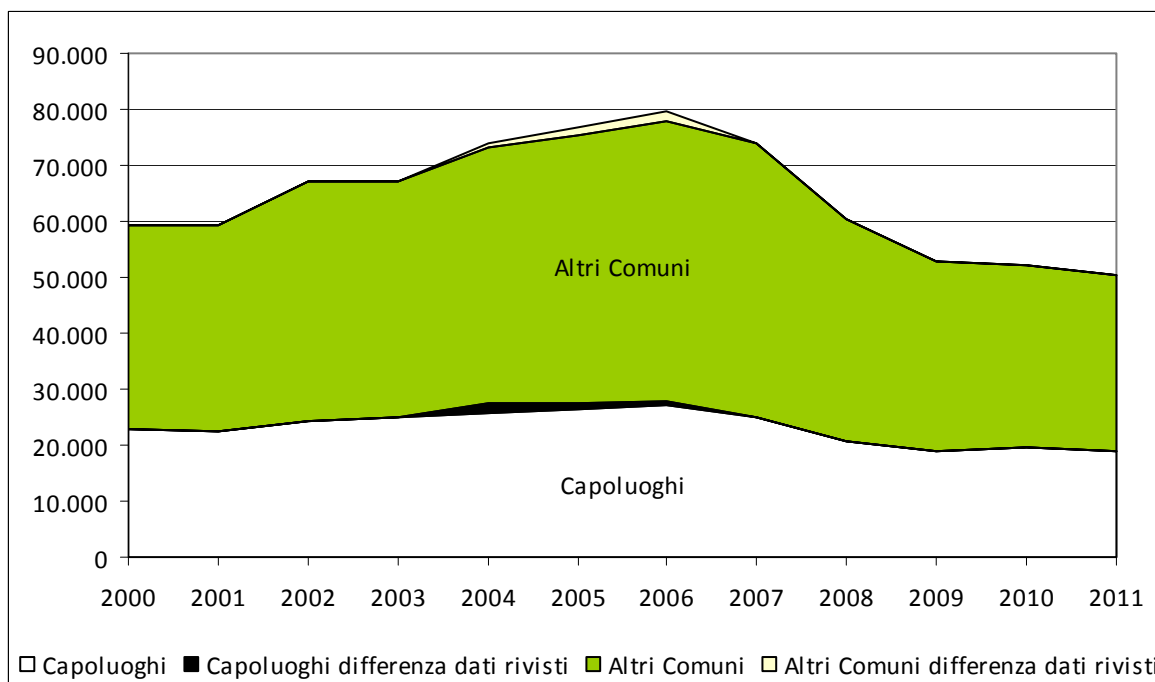
La flessione maggiore si rileva a Forlì-Cesena: in provincia, rispetto al 2010, si rileva una diminuzione di 657 transazioni, circa il quattordici per cento, delle quali 275 nel comune capoluogo e 382 negli altri comuni. Segue la provincia di Modena, con un decremento pari a 461 transazioni, circa il sei per cento, di cui 192 nel comune capoluogo e 269 negli altri comuni.

Analizzando i comuni non capoluogo nelle province di Reggio Emilia, Ferrara e Rimini, si riscontra un trend di leggera crescita, di poco sopra al punto percentuale. Tra i comuni capoluogo invece, l'unico andamento in positivo si rileva a Bologna, con una variazione pari a quasi il due per cento. Il valore a livello provinciale complessivo nel bolognese è comunque in diminuzione.

Si può notare come la variazione del numero delle transazioni normalizzate relativa agli anni 2008 e 2009 registri una flessione in tutti i territori considerati -capoluoghi, province, regione ed anche a livello nazionale- mentre nel 2010 l'andamento tende a differenziarsi, in particolare nei capoluoghi, e nel corso del 2011 la situazione ritorna ad essere di generale flessione, a parte singoli casi isolati.

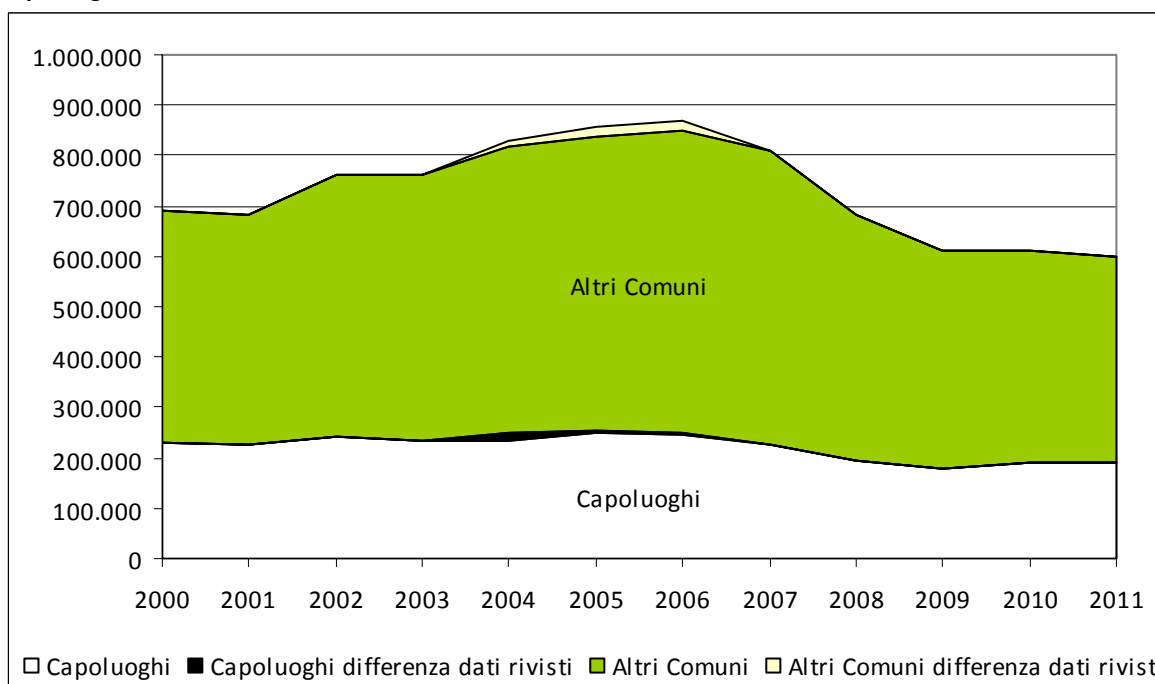
Nelle figure V.1 e V.2 è rappresentato graficamente l'andamento della serie storica del numero di transazioni normalizzate nei capoluoghi e negli altri comuni dell'Emilia-Romagna e dell'Italia (occorre precisare che per gli anni 2004, 2005 e 2006 l'Agenzia del Territorio ha rettificato i dati).

Figura V.1. Andamento del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Capoluoghi e altri comuni



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Figura V.2. Andamento del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali in Italia. Capoluoghi e altri comuni

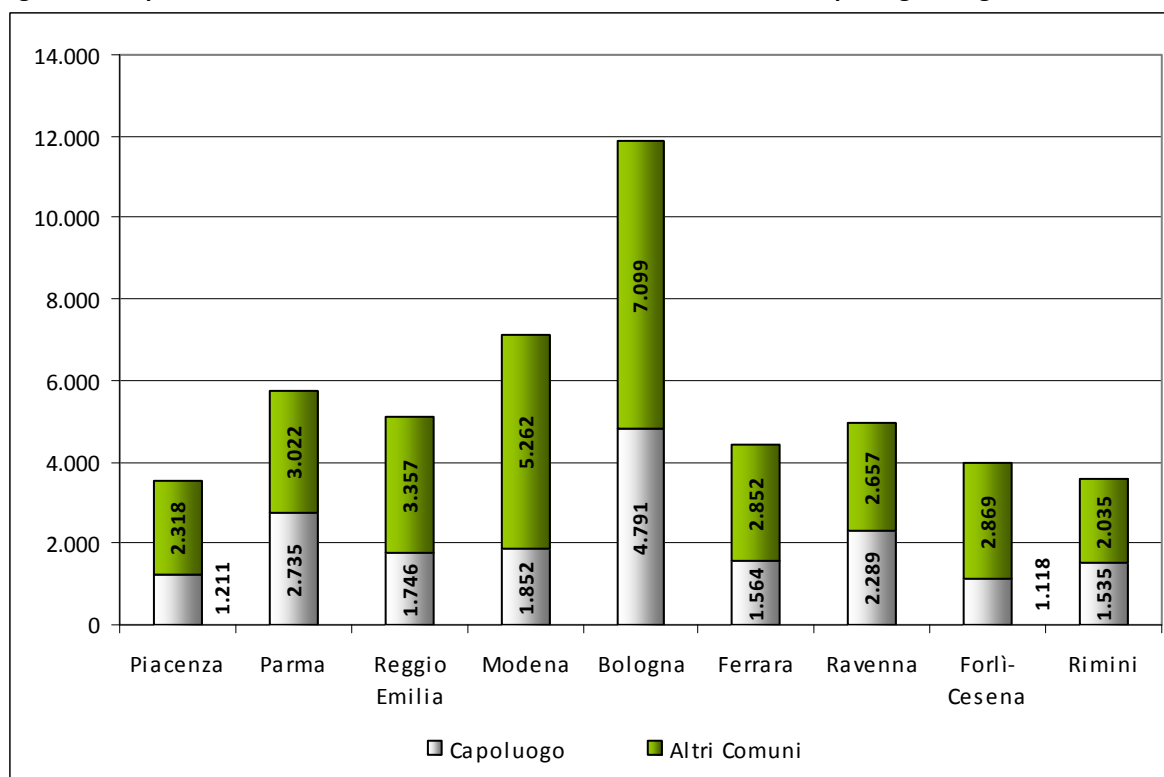


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

In entrambi gli ambiti territoriali esaminati si osserva un andamento in crescita fino al 2006, una flessione dal 2007 al 2009, una leggera ripresa, o forse più correttamente tenuta, nel 2010, ed infine la modesta diminuzione dell'ultimo anno, più marcata nei capoluoghi rispetto agli altri comuni.

Nella figura V.3. viene rappresentata la ripartizione del mercato immobiliare residenziale della regione tra le province, diviso fra comuni capoluogo ed altri comuni, da cui appare evidente la prevalenza relativa della provincia di Bologna, seguita a distanza da quella di Modena.

Figura V.3. Ripartizione del mercato immobiliare residenziale nei comuni capoluogo e negli altri comuni. Anno 2011

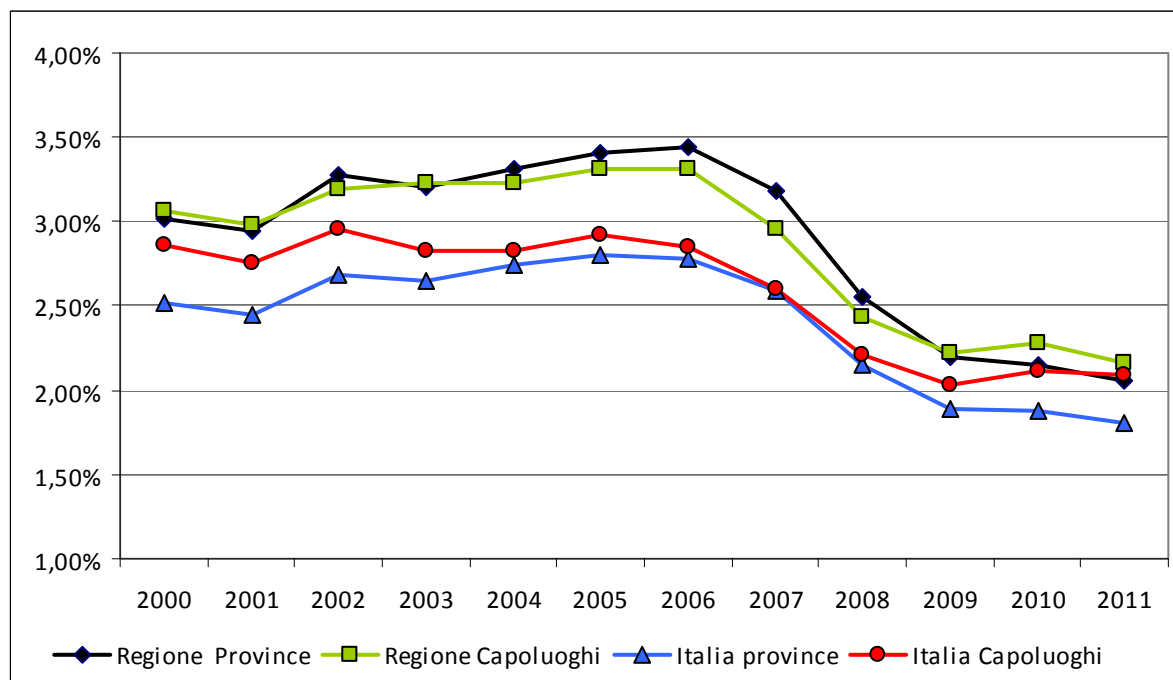


Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI dell'Agencia del Territorio

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 di questo indicatore nel periodo compreso tra il 2000 ed il 2011 in Italia, in Emilia-Romagna ed in tutte le sue province. Il dettaglio numerico dell'indicatore è riportato nella tabella V.2.

Nel confronto tra gli andamenti del mercato immobiliare residenziale in regione e quelli a livello nazionale, si osserva principalmente una differenza: in regione si mostra maggiormente dinamico, seppur a tratti, il mercato dei comuni minori mentre a livello nazionale prevalgono leggermente, ma con continuità, i comuni capoluogo. In ogni caso la sostanziale similitudine di tutti e quattro gli andamenti rappresentati risulta evidente. Va invece sottolineato che l'IMI in Emilia-Romagna risulta sempre più elevato rispetto al dato italiano, mostrando un mercato immobiliare del settore abitativo maggiormente vivace, anche nella congiuntura negativa.

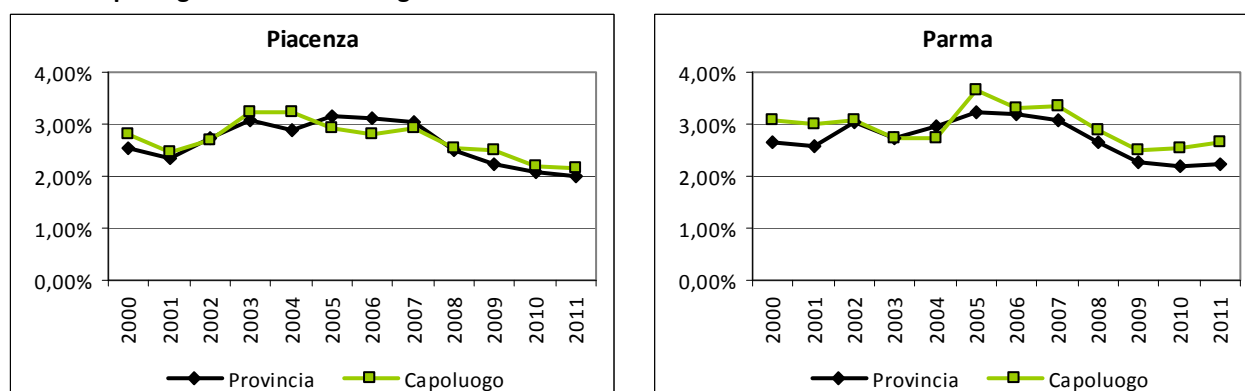
Figura V.4. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali per le province ed i soli comuni capoluogo in Emilia-Romagna e in Italia

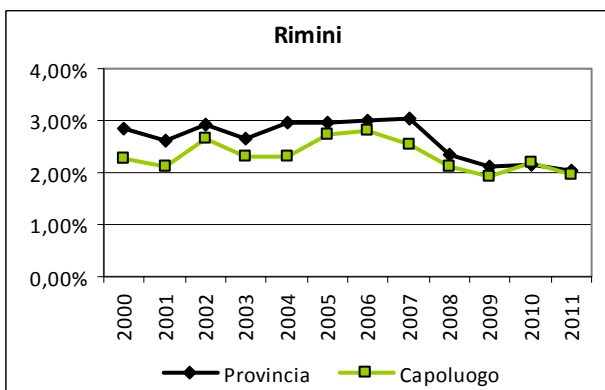
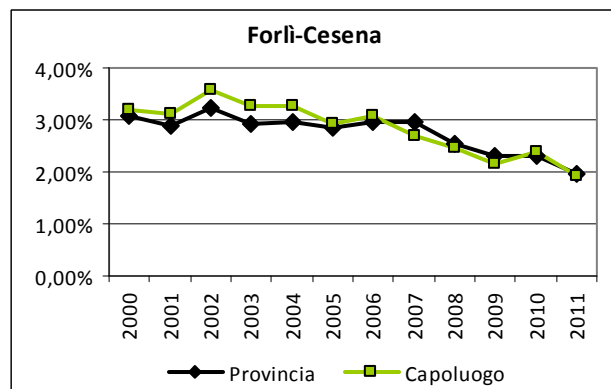
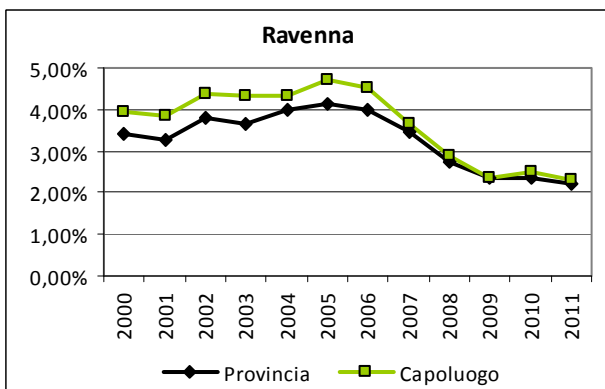
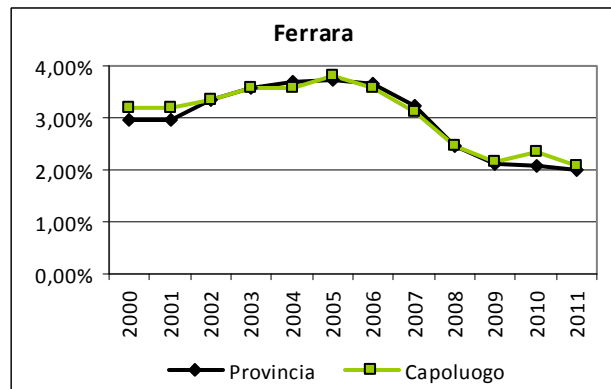
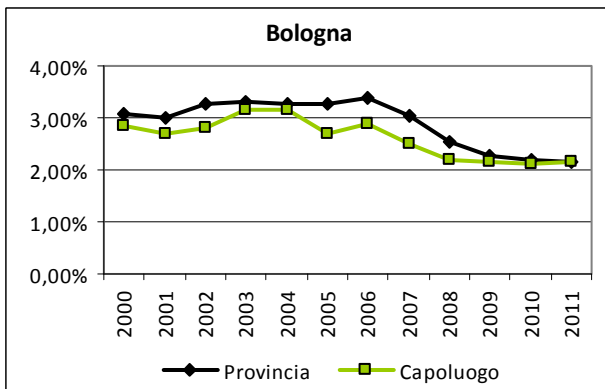
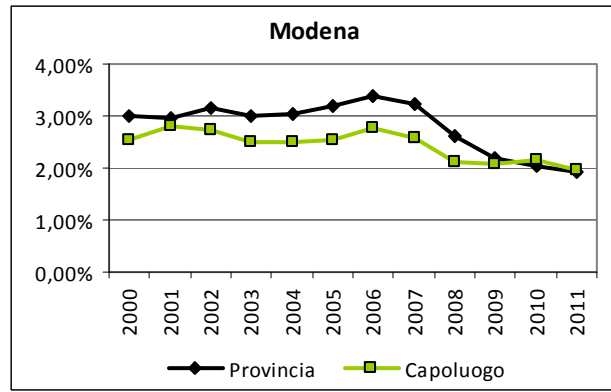
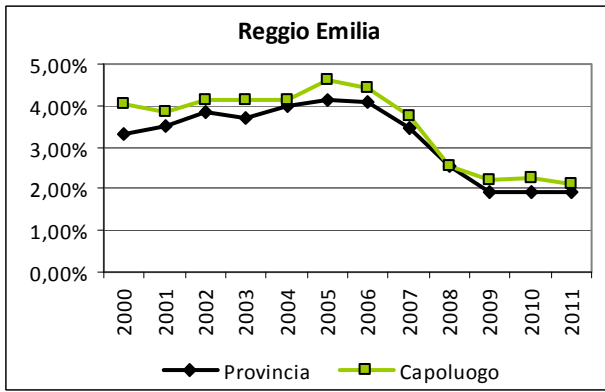


Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI dell'Agencia del Territorio

Il confronto tra le province dell'Emilia-Romagna fa emergere tendenze maggiormente diversificate, soprattutto per quanto riguarda il differente peso dei comuni capoluogo rispetto alla provincia nel suo complesso. I territori ove si riscontra una superiore vivacità del mercato immobiliare nei capoluoghi risultano Reggio Emilia, Ravenna e, in parte, anche Parma, mentre a Piacenza ed a Forlì-Cesena i due diagrammi si intersecano nel corso degli anni. Una situazione caratteristica si rileva a Ferrara, dove le curve di provincia e capoluogo sono praticamente sovrapposte per tutta la serie storica. Infine a Modena, a Bologna ed a Rimini, la provincia prevale sul capoluogo fino agli ultimi anni della serie, laddove si nota una sovrapposizione che appare tratto comune a tutte le province dell'Emilia-Romagna.

Figura V.4bis. Andamento dell'indice del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali per le province ed i soli comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna





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

Tabella V.2. Serie storica dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali in Emilia-Romagna. Province e capoluoghi

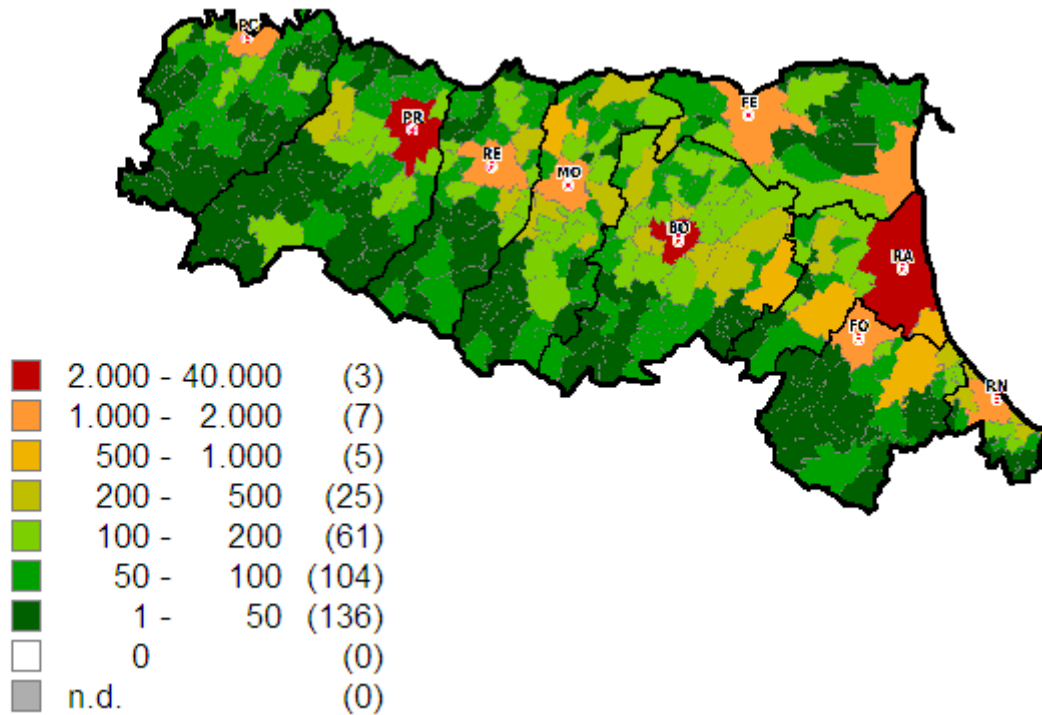
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Provincia												
Piacenza	2,54	2,36	2,73	3,09	2,90	3,15	3,12	3,02	2,50	2,23	2,06	2,01
Parma	2,66	2,59	3,04	2,71	2,97	3,22	3,20	3,08	2,65	2,28	2,19	2,24
Reggio Emilia	3,33	3,53	3,87	3,68	4,00	4,12	4,07	3,48	2,53	1,94	1,94	1,91
Modena	3,00	2,95	3,16	3,00	3,06	3,20	3,38	3,25	2,63	2,18	2,05	1,91
Bologna	3,09	3,01	3,26	3,30	3,27	3,27	3,40	3,06	2,52	2,27	2,20	2,14
Ferrara	2,95	2,97	3,33	3,59	3,70	3,72	3,65	3,23	2,45	2,10	2,08	2,00
Ravenna	3,43	3,26	3,81	3,67	3,97	4,15	4,00	3,46	2,72	2,35	2,36	2,19
Forlì-Cesena	3,09	2,87	3,22	2,91	2,94	2,86	2,97	2,98	2,52	2,31	2,31	1,96
Rimini	2,83	2,63	2,90	2,65	2,97	2,97	3,01	3,06	2,36	2,11	2,16	2,05
Regione	3,02	2,94	3,28	3,20	3,31	3,40	3,44	3,18	2,55	2,20	2,15	2,05
Italia	2,52	2,44	2,69	2,64	2,75	2,80	2,77	2,59	2,15	1,89	1,87	1,80
Capoluogo												
Piacenza	2,79	2,47	2,68	3,23	3,23	2,94	2,82	2,94	2,54	2,50	2,19	2,15
Parma	3,07	3,01	3,08	2,74	2,74	3,67	3,31	3,35	2,87	2,51	2,53	2,66
Reggio Emilia	4,05	3,83	4,16	4,14	4,14	4,60	4,41	3,77	2,54	2,19	2,24	2,12
Modena	2,55	2,81	2,74	2,49	2,41	2,53	2,78	2,59	2,12	2,06	2,17	1,96
Bologna	2,86	2,71	2,80	3,14	2,73	2,68	2,88	2,51	2,18	2,14	2,12	2,16
Ferrara	3,21	3,20	3,35	3,58	3,72	3,81	3,60	3,12	2,47	2,17	2,34	2,06
Ravenna	3,95	3,84	4,38	4,32	4,72	4,72	4,53	3,67	2,86	2,37	2,52	2,30
Forlì	3,20	3,12	3,57	3,28	3,24	2,91	3,08	2,69	2,46	2,16	2,40	1,91
Rimini	2,27	2,11	2,64	2,31	2,71	2,75	2,82	2,53	2,13	1,94	2,19	1,97
Regione	3,07	2,98	3,19	3,22	3,22	3,31	3,31	2,96	2,43	2,22	2,28	2,17
Italia	2,86	2,76	2,95	2,83	2,83	2,92	2,85	2,60	2,21	2,03	2,11	2,09

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Nelle figure V.5 e V.6 è raffigurata, sul territorio regionale, la distribuzione del numero di transazioni normalizzate e dell'indice del mercato immobiliare a livello dei singoli comuni. Dalle due immagini si evidenzia come l'attività del mercato immobiliare residenziale si concentri prevalentemente nei comuni allineati lungo la via Emilia, da quest'ultima, a frange, verso nord e nella fascia costiera.

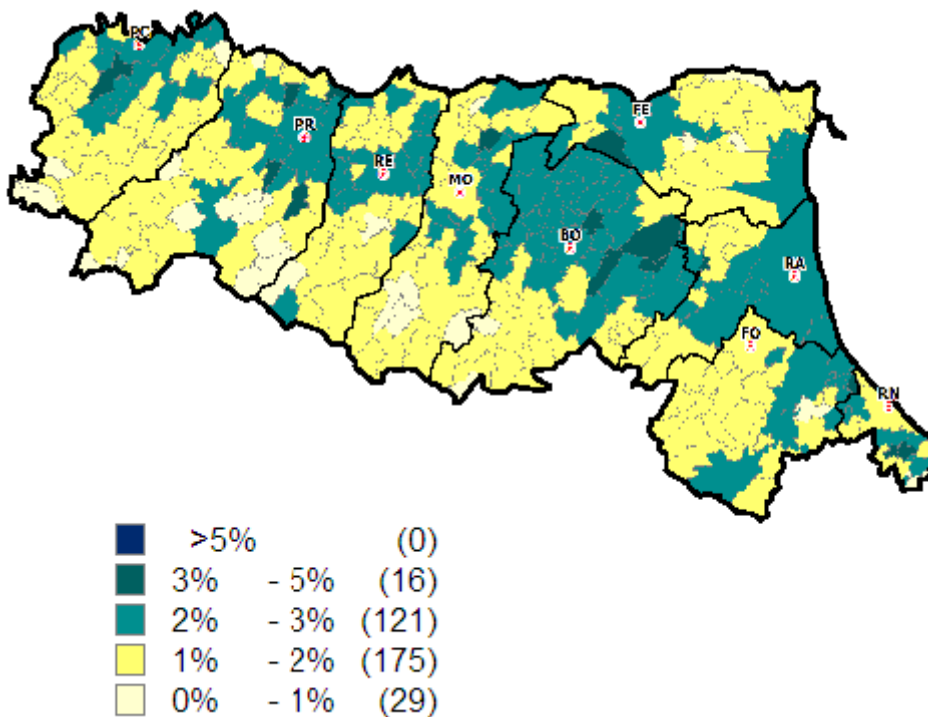
In ogni provincia, a macchia di leopardo, si ritrovano poi situazioni di particolare attività, in particolare si confermano, rispetto al 2010, tra i più attivi nelle rispettive province i comuni di Gossolengo (PC), Lesignano de' Bagni (PR); Poggio Renatico (FE), Sant'Agata sul Santerno (RA); Gatteo e San Mauro Pascoli (FC), Montecolombo (RN) mentre in provincia di Modena a Bomporto si unisce San Prospero, a Bologna si evidenziano Castel Guelfo, Granarolo e Ozzano mentre a Reggio Emilia nessun comune supera la soglia del 3 per mille. La top ten di questa particolare graduatoria vede in testa San Clemente (RN) con un indice IMI superiore a 4 seguito, nell'ordine, da Monte Colombo, Lesignano de' Bagni, Castel Guelfo, Mezzani (PR), Gossolengo, Granarolo Emilia, Sala Baganza (PR), Ozzano Emilia, San Prospero. Va comunque tenuto in debito conto che, nei comuni di piccole dimensioni, è sufficiente il collocamento sul mercato e la relativa vendita di pochi interventi immobiliari per modificare significativamente il numero delle compravendite e l'IMI. Fra i capoluoghi prevale invece Parma, con il 2,7 per mille rispetto al 2,3 di Ravenna mentre Bologna, col 2,2 è appena al di sopra di Piacenza, Reggio Emilia e Cesena. Tra i capoluoghi i valori più bassi si registrano a Forlì (1,9 per mille) mentre tra gli altri comuni vantano valori sotto lo 0,5 alcuni comuni dell'Emilia occidentale: Terenzo, Zerba e Zibello.

Figura V.5. Distribuzione del numero di transazioni normalizzate (NTN) per comune. Anno 2011



Fonte dati: OMI Agenzia del Territorio

Figura V.6. Indice del mercato immobiliare (IMI) per comune. Anno 2011



Fonte dati: OMI Agenzia del Territorio

V.1.2. GLI ALLOGGI COMPRAVENDUTI PER DIMENSIONE E IL FATTURATO IMMOBILIARE

Le quantità di transazioni relative agli anni 2010 e 2011 suddivise per classe dimensionale degli alloggi sono riportate nella tabella V.3. Se si analizza il livello regionale, in Emilia-Romagna l'unico incremento si rileva nelle abitazioni più ampie (ovvero di oltre 120 metri quadrati o sette vani catastali), con una variazione positiva del 3,4%, mentre il maggior decremento si riscontra nella categoria piccola (tra i 45 ed i 60 metri quadri o tra i 2,5 ed i 4 vani catastali), nell'ordine di quasi otto punti percentuali.

Tabella V.3. Serie storica del numero di transazioni normalizzate (NTN) di immobili residenziali per dimensione in Emilia-Romagna. Intera provincia, capoluogo e altri comuni. Anni 2010 e 2011

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Provincia 2010							
Piacenza	169	672	563	1.460	519	211	3.594
Parma	346	1.323	1.150	1.753	630	338	5.540
Reggio Emilia	171	1.207	1.035	1.851	657	222	5.143
Modena	377	1.810	1.629	2.567	809	383	7.575
Bologna	923	3.164	2.968	3.595	948	501	12.100
Ferrara	366	1.281	810	1.386	514	217	4.575
Ravenna	342	1.761	1.008	1.338	537	283	5.269
Forlì-Cesena	373	1.371	835	1.210	447	408	4.644
Rimini	229	1.431	825	862	212	147	3.706
Regione	3.295	14.021	10.825	16.022	5.274	2.711	52.147
Provincia 2011							
Piacenza	205	608	621	1.315	516	265	3.529
Parma	397	1.246	1.104	1.944	718	347	5.757
Reggio Emilia	175	1.097	1.019	1.917	687	209	5.103
Modena	329	1.557	1.514	2.511	893	310	7.114
Bologna	964	3.148	2.968	3.473	942	395	11.890
Ferrara	326	1.167	805	1.360	533	227	4.417
Ravenna	297	1.613	984	1.233	526	293	4.946
Forlì-Cesena	283	1.154	711	1.164	426	249	3.987
Rimini	225	1.343	779	892	214	120	3.571
Regione	3.199	12.932	10.504	15.809	5.455	2.415	50.313
Capoluogo 2010							
Piacenza	76	278	205	506	120	46	1.232
Parma	218	665	593	741	197	154	2.568
Reggio Emilia	57	480	394	646	211	47	1.835
Modena	102	319	436	897	222	68	2.044
Bologna	493	1.219	1.263	1.321	269	138	4.704
Ferrara	133	393	319	624	222	73	1.763
Ravenna	195	965	440	604	210	78	2.491
Forlì	98	384	247	429	148	86	1.393
Rimini	111	633	377	441	86	43	1.691
Regione	1.482	5.336	4.275	6.208	1.684	734	19.720

segue

segue

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
Capoluogo 2011							
Piacenza	97	243	240	448	130	53	1.211
Parma	253	649	536	908	207	182	2.735
Reggio Emilia	62	384	388	689	188	35	1.746
Modena	86	293	393	789	232	59	1.852
Bologna	602	1.271	1.256	1.265	286	112	4.791
Ferrara	120	307	315	548	216	58	1.564
Ravenna	158	871	456	516	191	98	2.289
Forlì	67	261	204	395	137	54	1.118
Rimini	115	554	309	438	93	26	1.535
Regione	1.559	4.833	4.096	5.997	1.681	676	18.842
Altri comuni 2010							
Piacenza	93	394	359	953	399	164	2.362
Parma	128	658	557	1.012	434	184	2.973
Reggio Emilia	114	727	641	1.206	447	175	3.309
Modena	275	1.491	1.193	1.670	587	316	5.532
Bologna	430	1.945	1.705	2.274	679	363	7.396
Ferrara	234	888	491	762	292	145	2.812
Ravenna	146	797	568	735	327	205	2.778
Forlì-Cesena	275	987	588	781	298	322	3.251
Rimini	117	797	448	422	126	104	2.015
Regione	1.812	8.685	6.549	9.814	3.590	1.977	32.427
Altri comuni 2011							
Piacenza	108	365	381	866	385	213	2.318
Parma	144	597	568	1.036	511	165	3.022
Reggio Emilia	113	712	631	1.228	499	174	3.357
Modena	243	1.264	1.121	1.722	662	251	5.262
Bologna	362	1.878	1.712	2.208	656	283	7.099
Ferrara	206	860	490	812	316	168	2.852
Ravenna	139	742	529	717	335	196	2.657
Forlì-Cesena	216	892	507	769	289	195	2.869
Rimini	109	789	469	453	121	93	2.035
Regione	1.640	8.099	6.408	9.812	3.774	1.739	31.471

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio

Per entrambi gli anni considerati la classe più numerosa rimane quella media, tra i 90 ed i 120 metri quadri o tra i 5,5 ed i 7 vani catastali, che comprende circa un terzo delle transazioni. Segue la classe piccola, con circa un quarto delle transazioni, la medio piccola, tra i 60 ed i 90 metri quadri o tra i 4 ed i 5,5 vani catastali, con un quinto delle transazioni, quindi la grande con quasi l'11% ed infine chiudono i monolocali, fino a 45 metri quadri o 2,5 vani catastali, con poco più del 6% delle transazioni. Si segnala che la riduzione del numero di transazioni non classificate è dovuto ad una crescente accuratezza nella compilazione delle schede di rilevazione dei dati. Tuttavia, sebbene possa ritenersi probabile una distribuzione proporzionale di questi casi nelle cinque classi, non si può escludere, per via dei numeri in gioco, che la loro effettiva collocazione potrebbe influire in modo significativo sulla composizione della tabella.

Osservando le singole province, si nota inoltre che la dimensione degli alloggi oggetto di compravendita tende a diminuire procedendo dalla parte occidentale della regione, Piacenza e Parma, verso la Romagna.

La provincia di Bologna presenta la peculiarità, rispetto alle altre province, di avere il minor peso percentuale della categoria grande e, viceversa, il maggior peso percentuale dei monolocali. Assieme a Bologna, è la provincia di Rimini a registrare la minore presenza della classe grande: per queste due province il peso percentuale di tale classe si attesta poco oltre il tre per cento, contro il 10-14% di tutte le altre province. A livello aggregato, per i comuni capoluogo, si riscontra un trend in aumento per i soli

monolocali, con una crescita del 5,2%, mentre la maggior diminuzione è avvenuta nella classe di alloggi piccoli con il 9,4% di flessione. Viceversa, negli altri comuni in regione, aumentano solo le compravendite degli alloggi di classe grande, con un incremento del 5,1%, e la contrazione più marcata si riscontra per i monolocali, con una diminuzione del 9,4%.

Tabella V.4. Fatturato e sue variazioni per provincia, capoluogo e altri comuni. Anni 2011, 2010 e 2009 (migliaia di euro)

Anno 2011						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2011 (migliaia €)	Var. % fatturato 2010/2011	Fatturato 2011 (migliaia €)	Var. % fatturato 2010/2011	Fatturato 2011 (migliaia €)	Var. % fatturato 2010/2011
Piacenza	569.708	-1,8	239.417	-0,3	330.290	-2,9
Parma	1.098.659	9,1	625.734	12,9	472.925	4,4
Reggio Emilia	665300	-1,8	246.313	-6,7	418986	1,4
Modena	1036090	-4,4	344.358	-7,6	691.732	-2,8
Bologna	2.855.391	-2,3	1.427.250	0,2	1.428.142	-4,7
Ferrara	556.211	-1,3	229.190	-9,4	327.021	5,3
Ravenna	849.760	-3,9	390.014	-5,3	459.746	-2,6
Forlì-Cesena	721.692	-11,0	207.092	-15,9	514.600	-8,8
Rimini	783.248	-1,7	344.391	-7,6	438.857	3,5
Regione	9.136.058	-2,0	4.053.758	-2,1	5.082.300	-2,0
Italia	101.854.184	-0,4	42.627.829	0,9	59.226.355	-1,4
Anno 2010						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2010 (migliaia €)	Var. % fatturato 2009/2010	Fatturato 2010 (migliaia €)	Var. % fatturato 2009/2010	Fatturato 2010 (migliaia €)	Var. % fatturato 2009/2010
Piacenza	565.968	-1,1	228.255	-6,3	337.714	2,7
Parma	1.019.670	0,7	554.006	5,0	465.664	-4,0
Reggio Emilia	677.429	-1,5	264.050	0,7	413.379	-2,9
Modena	1.081.471	-2,7	372.742	6,9	708.730	-7,0
Bologna	2.927.885	-1,0	1.424.717	-0,1	1.503.168	-1,9
Ferrara	562.151	4,0	252.885	16,4	309.266	-4,3
Ravenna	878.915	5,1	408.220	12,7	470.695	-0,6
Forlì-Cesena	805.179	3,5	246.365	10,2	558.814	0,8
Rimini	796.988	3,8	372.704	12,7	424.284	-2,9
Regione	9.315.658	0,5	4.123.944	4,6	5.191.714	-2,5
Italia	103.868.065	2,6	42.202.747	6,2	61.665.318	-0,3
ANNO 2009						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Fatturato 2009 (migliaia €)	Var. % fatturato 2008/2009	Fatturato 2009 (migliaia €)	Var. % fatturato 2008/2009	Fatturato 2009 (migliaia €)	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
Regione	9.254.222	-11,1	3.938.856	-7,7	5.315.366	-13,4

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. Dati 2009 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2010 Settore Residenziale", Dati 2010 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2011 Settore Residenziale", dati 2011 tratti dal "Rapporto immobiliare 2012 Settore Residenziale."

Nota: i valori sono riportati come nei documenti citati, senza rielaborazione delle variazioni.

La variazione del fatturato calcolata rispetto al 2010 scende del 2%, dopo il precedente modesto incremento dello 0,5%, e si manifesta in modo omogeneo tra capoluoghi e altri comuni, mentre nel 2009 era risultata dalla somma della crescita del 4,6% dei comuni capoluogo e della riduzione del 2,5% degli altri comuni. Si ricorda che il 2009 aveva invece visto una marcata contrazione del fatturato di oltre l'11%, rispetto al 2008. In regione, la provincia di Forlì-Cesena risulta quella maggiormente penalizzata dall'andamento del mercato, con una contrazione stimata dell'11,1% ma si registrano flessioni in tutte le province, con l'eccezione della sola Parma, con un dato che andrebbe presumibilmente approfondito.

La diminuzione del fatturato vede una situazione stazionaria solo a Bologna e Piacenza mentre fra i comuni non capoluogo le situazioni positive sono più diffuse (oltre a Parma: Ferrara, Reggio e Rimini).

Tabella V.5. Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e altri comuni. Anni 2011, 2010 e 2009 (euro)

Anno 2011						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2011	Differenza prezzo medio 2010/2011	Prezzo medio 2011	Differenza prezzo medio 2010/2011	Prezzo medio 2011	Differenza prezzo medio 2010/2011
Piacenza	161.442	-19	197.689	2.666	142.502	-1.460
Parma	190.852	9.096	228.820	13.049	156495	4.115
Reggio Emilia	130.371	-1.336	141.061	-2.846	124.811	-130
Modena	145.643	2.540	185.946	3.559	131.459	2.869
Bologna	240.143	-1.480	297.891	-4.966	201.170	-1.505
Ferrara	125.939	2.777	146.520	3.059	114.652	4.215
Ravenna	171.794	4.065	170.360	5.101	173.030	3.086
Forlì-Cesena	181.023	6.465	185.231	8.376	179.383	5.809
Rimini	219.352	4.365	224.320	3.932	215.606	5.151
Regione	181.584	2.723	215.147	5.242	161.489	1.508
Italia	168.863	3.126	222.232	3.126	143.977	2.497
Anno 2010						
Provincia	Provincia		Capoluogo		Altri comuni	
	Prezzo medio 2010	Differenza prezzo medio 2009/2010	Prezzo medio 2010	Differenza prezzo medio 2009/2010	Prezzo medio 2010	Differenza prezzo medio 2009/2010
Piacenza	157.496	7.626	185.342	10.800	142.977	7.311
Parma	184.040	6.882	215.771	6.724	156.636	4.687
Reggio Emilia	131.707	-3.732	143.906	-2.768	124.942	-4.397
Modena	142.762	3.794	182.387	1.363	128.123	2.506
Bologna	241.967	3792	302.857	1.690	203.238	3.856
Ferrara	122.886	4.895	143.461	9.938	109.987	549
Ravenna	166.801	5384	163.852	7.751	169.445	3.713
Forlì-Cesena	173.373	3.375	176.855	-3.262	171.882	5.649
Rimini	215.057	-46	220.388	-3.588	210.583	1.742
Regione	178.642	3.627	209.123	2.024	160.105	3.100
Italia	168.266	3.452	218.791	3.665	145.302	1.886
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
Regione	174.823	2.478	206.964	212	156.781	2.319

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. Dati 2009 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2010 Settore Residenziale", Dati 2010 tratti dal "Rapporto Immobiliare 2011 Settore Residenziale", dati 2011 tratti dal "Rapporto immobiliare 2012 Settore Residenziale."

Nota: i valori sono riportati come nei documenti citati, senza rielaborazione delle variazioni.

La stima del fatturato permette di determinare il valore medio delle transazioni delle unità immobiliari ad uso residenziale, riportato in tabella V.5. A livello regionale il valore medio ammonta a poco meno di 181,5 migliaia euro, leggermente al di sopra di quello del 2010, ed in comune di Bologna raggiunge il suo massimo con 298mila euro (sostanzalmente in linea con le 302,8 migliaia del 2010). Tra i territori provinciali è ancora Bologna a registrare il valore più elevato, con circa 240mila euro, mentre in provincia di Ferrara si riscontra arriva il valore minimo: poco più di 120mila euro per alloggio, anche qui confermando i dati dell'anno precedente.

Tabella V.6. Numero di transazioni normalizzate (NTN) quotazioni medie e variazioni percentuali per provincia, capoluogo e altri comuni in Emilia-Romagna e in Italia. II semestre 2011

	NTN II sem 2011	Var. % NTN II sem 2011/ II sem 2010	Quotazioni II sem 2011 €/mq	Var. % quotazioni II sem 2011/ I sem 2011	N.I. quotazioni II sem 2011 (base = I sem 2004)
Provincia					
Piacenza	1.870	2,2	1.371	0	138,0
Parma	3.018	9,4	1.764	1,0	120,4
Reggio Emilia	2.661	2,3	1.147	-0,8	89,2
Modena	3.558	-9,0	1.331	0,3	114,4
Bologna	6.067	1,4	2.534	-0,3	135,2
Ferrara	2.241	-2,6	1.265	0,6	135,5
Ravenna	2.471	-7,1	1.788	0,5	117,9
Forlì-Cesena	2.079	-8,3	1.791	0,7	117,5
Rimini	1.835	3,3	2.528	0,1	121,5
Regione	25.800	-1,1	1.791	0,1	122,3
Italia	301.306	0,9	1.583	0	129,9
Capoluogo					
Piacenza	641	7,4	1.933	0	144,3
Parma	1.362	8,8	2.440	1,8	127,3
Reggio Emilia	895	2,3	1.422	-0,5	88,5
Modena	848	-20,8	1.744	0,1	116,8
Bologna	2.362	1,8	3.411	-0,3	131,1
Ferrara	799	-12,5	1.413	0,0	128,2
Ravenna	1.107	-10,3	1.858	0,5	119,7
Forlì-Cesena	563	-17,5	1.782	0,6	110,5
Rimini	769	-5,6	2.588	-0,1	125,7
Regione	9.347	-4,2	2.296	0,2	123,5
Italia	93.470	2,2	2.299	0	130,7
Altri comuni					
Piacenza	1.228	-0,4	1.106	0,1	133,1
Parma	1.656	9,9	1.314	-0,1	113,0
Reggio Emilia	1.767	2,3	1.024	-1,0	89,7
Modena	2.709	-4,5	1.191	0,3	113,2
Bologna	3.705	1,1	1.950	-0,3	140,4
Ferrara	1.442	3,9	1.187	1,0	140,5
Ravenna	1.365	-4,3	1.731	0,5	116,4
Forlì-Cesena	1.515	-4,3	1.795	0,7	120,6
Rimini	1.066	10,8	2.480	0,3	118,2
Regione	16.453	0,8	1.513	0,1	121,4
Italia	207.836	0,4	1.319	0,0	129,3

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. "Nota territoriale "Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2011 – Settore residenziale"

Tabella V.6bis. Numero di transazioni normalizzate (NTN) quotazioni medie e variazioni percentuali per provincia e capoluogo in Emilia-Romagna e in Italia. I semestre 2011

	NTN I sem 2011	Var. % NTN I sem '11/ I sem '10	Quotazioni I sem 2011 €/mq	Var. % quotazioni I sem '11/II sem '10	N.I. quotazioni I sem 2011 (base = I sem 2004)
Provincia					
Piacenza	1.659	-5,9	1.369	-0,3	138,0
Parma	2.739	-1,5	1.769	0	119,3
Reggio Emilia	2.442	-4,0	1.157	-0,7	89,9
Modena	3.556	-3,0	1.328	0,1	114,1
Bologna	5.821	-4,8	2.544	-0,7	135,5
Ferrara	2.176	-4,4	1.255	0,7	134,6
Ravenna	2.475	-5,2	1.775	0,9	117,3
Forlì-Cesena	1.908	-19,7	1.778	0,2	116,7
Rimini	1.735	-10,0	2.527	0,9	121,4
Regione	24.511	-5,9	1.791	0	122,2
Italia	296.792	-5,3	1.588	0,5	129,9
Capoluogo					
Piacenza	570	-10,2	1.933	-0,6	144,3
Parma	1.373	4,3	2.396	0,7	125,0
Reggio Emilia	851	-11,3	1.429	-0,8	88,9
Modena	1.003	3,1	1.742	0,1	116,6
Bologna	2.428	1,8	3.420	-0,1	131,4
Ferrara	765	-10,0	1.413	0,4	128,2
Ravenna	1.183	-6,0	1.840	1,1	119,1
Forlì-Cesena	555	-21,9	1.772	0,2	109,8
Rimini	766	-12,6	2.589	0,4	125,8
Regione	9.494	-4,7	2.291	0,1	123,3
Italia	95.296	-2,9	2.299	0,5	130,7

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Agenzia del Territorio. "Nota territoriale "Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2011 – Settore residenziale"

Rispetto agli incrementi dei prezzi medi, valgono ovviamente le stesse considerazioni sopra riportate con riferimento al fatturato nel suo complesso ma è altrettanto doveroso segnalare come in passato questi dati siano stati "rivisti" anche in modo consistente.

Al fine di consentire una sintetica rappresentazione congiunturale del panorama immobiliare, nella tabella V.6 sono riportati gli indicatori disponibili ritenuti maggiormente significativi in tal senso: il numero di transazioni normalizzate NTN, la loro variazione nell'ultimo anno, le quotazioni medie a metro quadrato degli alloggi, la loro variazione nell'ultimo anno e gli indici di incremento delle medesime quotazioni rispetto ai semestre precedente e al valore base 100 corrispondente al primo semestre 2004. I dati sono organizzati per province e per i soli comuni capoluogo; sono inoltre indicati i totali nazionali di confronto: nella parte alta della tabella sono riportati i valori riferiti al secondo semestre 2011, in quella inferiore (V.6 bis) quelli relativi al primo semestre 2011.

V.2. Gli acquisti con mutuo ipotecario

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dedica particolare attenzione alle compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario, denominate dall'Osservatorio stesso NTN-IP. Nell'ambito di questo argomento, vanno ricordate le dinamiche descritte al paragrafo II.3, nel quale sono analizzate caratteristiche e sofferenze dei mutui per l'abitazione.

La tabella V.7 restituisce l'aggregato a livello nazionale e la distribuzione per area geografica dei volumi di compravendita di unità abitative nel loro complesso (NTN-Totale) e di quelli relativi ai soli contratti assistiti da mutuo ipotecario per il periodo 2006-2011. Sia a livello nazionale, ed ugualmente per tutte le ripartizioni geografiche, la quota di NTN-IP aumenta fino al 2006 quando tocca il picco massimo del 48% del totale delle compravendite. A partire dall'anno successivo l'incidenza delle transazioni con mutuo comincia a diminuire fino ad arrivare al 2009, anno nel quale se ne rileva l'incidenza più modesta con il 39,8% del totale, per mostrare un segnale di ripresa nel 2010, quando le compravendite con mutuo tornano al 43% del totale per poi assestarsi al 42,0% del 2011.

Tabella V.7. Serie storica del 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

Anno	Dati	NORD	CENTRO	SUD	ITALIA
2006	NTN-Totale	448.837	175.293	227.864	851.993
	NTN-IP	237.840	84.034	87.094	408.969
	NTN-IP/NTN Totale	53,0	47,9	38,2	48,0
2007	NTN-Totale	428.353	170.530	216.322	815.204
	NTN-IP	214.662	76.413	79.066	370.141
	NTN-IP/NTN Totale	50,1	44,8	36,6	45,4
2008	NTN-Totale	324.769	131.308	180.259	636.475
	NTN-IP	155.121	56.331	60.323	271.775
	NTN-IP/NTN Totale	47,8	42,9	33,5	42,7
2009	NTN-Totale	308.857	126.441	173.847	609.145
	NTN-IP	135.243	52.431	54.924	242.544
	NTN-IP/NTN Totale	43,8	41,5	31,6	39,8
2010	NTN-Totale	316.811	131.094	169.381	617.286
	NTN-IP	146.910	59.686	58.841	265.439
	NTN-IP/NTN Totale	46,4	45,5	34,7	43,0
2011	NTN-Totale	309.821	128.530	164.826	603.176
	NTN-IP	143.339	55.827	54.240	253.405
	NTN-IP/NTN Totale	46,3	43,4	32,9	42,0

Fonte: Elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

L'evoluzione storica relativa all'Emilia-Romagna è rappresentata nella tabella V.8 mentre nella tabella V.9 è riportata l'incidenza delle NTN relativi a mutui ipotecari sul totale nelle province, nei capoluoghi e negli altri comuni dell'Emilia-Romagna e dalla quale si evince come la regione sia in linea coi valori medi dell'Italia settentrionale, superiore di circa 4 punti percentuali ai livelli nazionali complessivi.

Tabella V.8. Serie storica del numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP) nelle province dell'Emilia Romagna

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	11 - '06
Piacenza	2.413	2.257	1.526	1.425	1.492	1.488	-38,33
Parma	3.777	3.516	2.672	2.490	2.592	2.652	-29,79
Reggio Emilia	6.161	5.281	4.436	2.291	2.576	2.482	-59,71
Modena	6.492	5.881	4.267	3.603	3.729	3.527	-45,67
Bologna	9.409	8.455	6.085	5.515	5.838	5.740	-38,99
Ferrara	3.953	3.386	2.209	1.749	1.772	1.734	-56,13
Ravenna	4.141	3.350	2.357	2.099	2.326	2.222	-46,34
Forlì-Cesena	2.707	2.665	1.994	1.898	2.072	1.838	-32,10
Rimini	2.180	2.086	1.427	1.353	1.614	1.557	-28,58
Emilia-Romagna	41.233	36.877	26.973	22.423	24.012	23.240	-43,64

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

Tabella V.9. Incidenza del numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP) sulle totali (NTN Totali) nelle province, capoluoghi e altri comuni dell'Emilia-Romagna. Anno 2011

Province	Provincia	Capoluogo	Altri comuni
Piacenza	42,17	43,51	41,46
Parma	46,07	45,34	46,72
Reggio Emilia	48,64	50,11	47,84
Modena	49,58	51,89	48,76
Bologna	48,27	44,96	50,51
Ferrara	39,26	39,76	38,99
Ravenna	44,92	45,03	44,82
Forlì-Cesena	46,10	49,82	44,65
Rimini	43,60	43,05	44,02
Emilia Romagna	46,19	45,79	46,43

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

La tabella V.10 consente una analisi di maggior dettaglio per gli ultimi tre anni.

In regione, nel 2011, il numero di transazioni accompagnate dalla stipula di un mutuo ipotecario, è pari a 23.240, in contrazione del 3,2% rispetto al 2010 (-4,5% in Italia), che era risultato in aumento del 6,9% rispetto all'anno precedente, contro una crescita del 9,4% a livello nazionale.

Dopo il generale aumento del 2010, anche molto elevato nel caso delle province romagnole, oggi è prevalente la diminuzione, diffusa ovunque con l'eccezione di Parma.

Per quanto concerne l'ammontare erogato nel 2011, pari a circa 3,1 miliardi di euro, si rileva un andamento analogo, con una variazione negativa a livello regionale del 4,4% rispetto all'erogazione del 2010, mentre i tassi d'interesse iniziali crescono dal 2,53% del 2010 al 3,21%. Il tasso d'interesse più conveniente, al 3,06%, lo si rileva nelle province di Parma e Rimini, mentre quello più sfavorevole, al 3,7%, si registra nella provincia di Ferrara.

Ancora a livello regionale, a durata media iniziale dei mutui è pari a 22,8 anni, valore leggermente superiore a quello dell'anno precedente di 22,6 (22,3 anni nel 2009).

Tabella V.10. Numero di transazioni normalizzate con mutuo ipotecario (NTN IP), capitale, tasso e durata in Emilia-Romagna. Anni 2011, 2010 e 2009

Anno 2011							
Provincia	NTN Ip	Var. '11/'10	Capitale (x1.000)	Var. capitale '11/'10	Tasso	Differenza tasso '11/'10	Durata (anni)
Piacenza	1.488	-0,3	177.138	-0,1	3,12	0,72	22,0
Parma	2.652	2,3	355.122	1,4	3,06	0,67	22,6
Reggio Emilia	2.482	-3,7	324.996	-3,3	3,15	0,71	23,0
Modena	3.527	-5,4	483.764	-5,9	3,09	0,70	23,1
Bologna	5.740	-1,7	815.448	-3,9	3,24	0,63	22,9
Ferrara	1.734	-2,1	193.388	-10,0	3,70	0,82	22,3
Ravenna	2.222	-4,5	290.732	-5,1	3,27	0,52	22,6
Forlì-Cesena	1.838	-11,3	246.293	-12,2	3,27	0,76	23,1
Rimini	1.557	-3,5	240.872	-1,5	3,06	0,65	22,7
Regione	23.240	-3,2	3.127.752	-4,4	3,21	0,68	22,8
Italia	253.405	-4,5	34.338.979	-4,9	3,70	0,64	23,4
ANNO 2010							
Piacenza	1.492	4,6	177.359	4,8	2,40	-0,70	21,5
Parma	2.592	4,0	350.133	9,1	2,39	-0,70	22,5
Reggio Emilia	2.576	12,4	336.054	11,7	2,44	-0,78	22,8
Modena	3.729	3,5	514.322	7,3	2,39	-0,75	22,6
Bologna	5.838	5,5	848.622	9,3	2,61	-0,92	22,9
Ferrara	1.772	1,1	214.797	8,3	2,87	-1,02	22,5
Ravenna	2.326	10,7	306.478	12,2	2,74	-0,89	22,5
Forlì-Cesena	2.072	9,2	280.520	11,3	2,50	-0,88	23,0
Rimini	1.614	19,3	244.647	25,0	2,41	-0,80	22,2
Regione	24.012	6,9	3.272.933	10,3	2,53	-0,83	22,6
ANNO 2009							
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
Regione	22.424	-16,9	2.960.118	-11,1	3,36	-2,13	22,3

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati OMI Agenzia del Territorio

In conclusione non si può non ribadire come l'azione di assistenza all'acquisto, pur maggiormente sostenuta in regione rispetto al resto del Paese, abbia inizialmente mostrato una dinamica ancora più negativa rispetto alla tendenza congiunturale osservata per il mercato immobiliare nel suo complesso. Solo negli ultimi anni si è vista una parziale ripresa, comunque su quote inferiori a quelle 2009.

In Emilia-Romagna, a fronte della contrazione delle transazioni, la percentuale dei mutui ipotecari passa infatti dal 53,4% del 2006 al 42,4 del 2008 e risale al 46% circa nel biennio 2010-2011.

V.3. Andamento e livelli dei prezzi del mercato immobiliare

Se sono numerose le fonti utilizzabili per stimare gli andamenti dei livelli di prezzo del mercato immobiliare, sono altrettanto diverse le loro caratteristiche in termini di metodologia e di copertura effettiva del territorio. Per misurare gli andamenti dei prezzi delle abitazioni, in analogia con l'analisi sulle locazioni condotta al III capitolo, in questo paragrafo si ricorre a medie mobili elaborate sui dati pubblicati dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore mentre un indispensabile riscontro ufficiale viene assegnato ai dati desumibili dalle informazioni prodotte da OMI. Il paragrafo è inoltre arricchito da commenti e informazioni integrative.

I dati qui rielaborati di fonte Consulente Immobiliare sono riferiti ad abitazioni libere, ubicate in immobili nuovi o recenti - non oltre trentacinque anni - in 126 comuni della regione, e suddivise anche in questo caso in tre zone urbane: zona di pregio/centro storico, zona semicentrale e zona periferica.

Tabella V.11. Livelli di compravendita di abitazioni civili in "zona di pregio/centro storico" nei capoluoghi e altri comuni dell'Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo					Var. % 2001-2011
		2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011	
Piacenza	Capoluogo	2,48	2,73	3,52	3,98	4,10	65,4
	Altri	1,25	1,42	1,51	1,57	1,60	27,6
Parma	Capoluogo	2,69	3,77	4,98	5,33	5,40	101,1
	Altri	1,31	1,51	1,82	2,02	2,05	56,5
Reggio Emilia	Capoluogo	2,40	2,78	3,30	3,38	3,50	45,7
	Altri	1,51	1,73	1,86	1,97	2,10	38,6
Modena	Capoluogo	2,52	3,52	4,20	4,50	4,50	78,7
	Altri	1,73	2,04	2,13	2,18	2,25	30,2
Bologna	Capoluogo	3,43	4,10	5,03	5,55	5,50	60,1
	Altri	1,84	2,12	2,48	2,75	2,87	56,4
Ferrara	Capoluogo	1,96	2,17	3,00	3,28	4,20	114,0
	Altri	1,25	1,45	1,79	1,98	2,04	63,2
Ravenna	Capoluogo	2,07	2,57	2,68	2,70	2,70	30,7
	Altri	1,62	1,96	2,50	2,63	2,81	73,1
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,99	2,38	2,73	2,80	2,80	40,8
	Altri	1,62	1,93	2,24	2,51	2,79	72,4
Rimini	Capoluogo	3,00	3,80	5,12	5,88	6,00	100,3
	Altri	2,05	2,47	2,99	3,40	3,61	76,0
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	<i>2,50</i>	<i>3,09</i>	<i>3,84</i>	<i>4,16</i>	<i>4,30</i>	<i>71,8</i>
	<i>Altri</i>	<i>1,58</i>	<i>1,85</i>	<i>2,15</i>	<i>2,34</i>	<i>2,46</i>	<i>56,0</i>

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)

Bologna:

Zona pregiata precollinare = centro

Zona pregiata precollinare = centro + 10% dall'autunno 2001

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

Rimini: Zona pregiata turistico - balneare = quotazioni centro + 10%

Tabella V.12. Livelli di compravendita di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei capoluoghi e altri comuni dell’Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo (migliaia di euro al metro quadro)					Var. % 2001-2011
		2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011	
Piacenza	Capoluogo	1,91	2,35	2,72	2,80	2,80	46,5
	Altri	1,08	1,22	1,26	1,28	1,30	19,9
Parma	Capoluogo	2,07	2,83	3,65	3,95	4,00	93,6
	Altri	1,09	1,23	1,43	1,57	1,58	45,0
Reggio Emilia	Capoluogo	1,81	2,10	2,48	2,50	2,50	38,3
	Altri	1,28	1,44	1,53	1,58	1,61	25,9
Modena	Capoluogo	2,09	2,72	2,98	3,10	3,10	48,2
	Altri	1,49	1,72	1,80	1,83	1,84	23,2
Bologna	Capoluogo	2,71	3,47	4,00	4,45	4,45	64,1
	Altri	1,56	1,80	2,01	2,12	2,20	40,7
Ferrara	Capoluogo	1,50	1,67	2,20	2,43	2,70	80,3
	Altri	1,04	1,15	1,53	1,65	1,68	61,1
Ravenna	Capoluogo	1,54	1,77	2,05	2,27	2,30	49,7
	Altri	1,38	1,64	2,02	2,05	2,11	53,4
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,63	2,07	2,33	2,40	2,40	47,5
	Altri	1,33	1,52	1,73	1,85	1,96	46,9
Rimini	Capoluogo	2,32	2,97	3,50	3,75	3,80	63,5
	Altri	1,59	2,03	2,33	2,50	2,60	63,1
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	<i>1,95</i>	<i>2,44</i>	<i>2,88</i>	<i>3,07</i>	<i>3,12</i>	<i>59,6</i>
	<i>Altri</i>	<i>1,32</i>	<i>1,53</i>	<i>1,74</i>	<i>1,82</i>	<i>1,87</i>	<i>42,4</i>

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.13. Livelli di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei capoluoghi e altri comuni dell’Emilia-Romagna

Provincia	Ripartizione territoriale	Valori medi nel periodo (migliaia di euro al metro quadro)					Var. % 2001-2011
		2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011	
Piacenza	Capoluogo	1,55	1,72	2,00	2,20	2,20	42,0
	Altri	0,94	1,07	1,09	1,09	1,09	15,0
Parma	Capoluogo	1,60	2,27	2,70	2,85	2,90	81,1
	Altri	0,97	1,10	1,23	1,34	1,34	37,9
Reggio Emilia	Capoluogo	1,34	1,56	2,03	2,20	2,20	63,8
	Altri	1,14	1,30	1,38	1,40	1,40	22,5
Modena	Capoluogo	1,78	2,13	2,43	2,60	2,60	45,9
	Altri	1,34	1,52	1,59	1,60	1,60	19,4
Bologna	Capoluogo	2,07	2,57	2,95	3,23	3,30	59,7
	Altri	1,43	1,62	1,76	1,78	1,80	25,2
Ferrara	Capoluogo	1,34	1,43	1,78	1,80	1,90	41,5
	Altri	0,89	0,99	1,31	1,38	1,38	55,2
Ravenna	Capoluogo	1,30	1,50	1,68	1,77	1,80	38,5
	Altri	1,25	1,47	1,72	1,76	1,77	41,9
Forlì-Cesena	Capoluogo	1,34	1,53	1,83	1,90	1,90	41,5
	Altri	1,12	1,30	1,42	1,45	1,51	34,9
Rimini	Capoluogo	1,89	2,15	2,68	2,87	2,90	53,8
	Altri	1,35	1,77	2,05	2,08	3,16	134,5
<i>media di riferimento</i>	<i>Capoluogo</i>	<i>1,58</i>	<i>1,87</i>	<i>2,23</i>	<i>2,38</i>	<i>2,41</i>	<i>52,7</i>
	<i>Altri</i>	<i>1,16</i>	<i>1,35</i>	<i>1,51</i>	<i>1,54</i>	<i>1,67</i>	<i>44,1</i>

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)

Le quotazioni sono rilevate semestralmente, sono espresse in migliaia di euro al metro quadro e riguardano il periodo compreso tra il 2001 ed il 2011. Nella elaborazione esposta, al fine di armonizzare eventuali

variazioni “anomale”, i valori semestrali sono stati raggruppati in trienni per i quali si sono calcolate le quotazioni medie, fatta eccezione per il primo e per l’ultimo anno della serie considerata, per i quali è fornita la media delle due quotazioni semestrali registrate in quell’anno.

Nelle tabelle V.11, V.12 e V.13, 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 2011 e quella del 2001. In calce è infine fornita una media di riferimento calcolata, senza alcuna ponderazione, sul complesso dei valori di colonna.

Nel decennio considerato il prezzo delle abitazioni in termini nominali ha subito aumenti piuttosto consistenti: facendo media fra le percentuali relative ai comuni capoluogo e quelle relative agli altri comuni, gli incrementi a scala regionale di riferimento vanno dal 48,4% delle zone periferiche, al 51% delle zone semicentrali, fino al 63,9% delle zone di pregio. Secondo questa fonte, le variazioni percentuali positive del periodo risultano superiori a quelle relative alle locazioni, le cui medie regionali di riferimento erano rispettivamente incrementate del 29,8%, del 36,1% e del 46,6%, con un differenziale di 15-18 punti percentuali.

Questi dati risultano ancora in aumento nominale nel 2011, in contraddizione con quanto riportato da altre autorevoli fonti qui riportate in chiusura di capitolo che forniscono stime negative, ma va ovviamente detto che a prezzi costanti anche le valutazioni del Consulente Immobiliare vengano a contrarsi notevolmente, se non appunto assumere segno negativo, alla luce dei livelli di inflazione toccati nel 2011, stimati da Istat nel 2,9% medio annuo e previsti in ulteriore crescita per il 2012.

Prendendo in considerazione il differenziale fra gli incrementi di prezzo nel decennio dei comuni capoluogo e quelli degli altri comuni, si rileva un comportamento diverso delle province emiliane rispetto alle romagnole Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini: le prime vedono in tutti i casi incrementi di prezzo più elevati nei comuni capoluogo, mentre le seconde registrano generalmente un fenomeno inverso, o di parità, con la sola eccezione della zona di pregio della provincia di Rimini, laddove l’incremento dei prezzi nel capoluogo risulta maggiore rispetto a quello degli altri comuni di quasi venticinque punti percentuali.

Considerando le variazioni sull’intero periodo, si rinvengono situazioni particolari in tutte le tre tabelle, ed in particolare:

- per le zone di pregio sono da sottolineare gli incrementi di prezzo decennali del 76% negli altri comuni della provincia di Rimini e del 114% nel comune capoluogo della provincia di Ferrara. Gli incrementi più contenuti riguardano Ravenna capoluogo, i cui prezzi delle abitazioni segnano una variazione positiva pari al 30,7%, e negli altri comuni della provincia di Piacenza con un 27,6%. Relativamente ai valori assoluti, nel 2011, le medie più elevate risultano nel capoluogo e negli altri comuni della provincia di Rimini, pari rispettivamente a 6.000 e 3.610 €/MQ;
- nelle zone semicentrali, relativamente ai soli capoluoghi, si distingue Parma con un aumento pari al 93,6% nel periodo, seguito da quello della provincia di Ferrara, dell’80,3%. Il rincaro più modesto si verifica a Reggio Emilia dove, nel decennio, i prezzi delle abitazioni sarebbero aumentati del 38,3%. Per quanto concerne gli altri comuni, si rileva il consistente incremento in provincia di Rimini del 63,1%, seguito da Ferrara con il 61,1%, mentre la crescita più moderata si riscontra in provincia di Piacenza con il 19,9%;
- per le zone periferiche infine, si sottolineano gli incrementi più elevati del capoluogo parmense con l’81,1% e dei comuni della provincia riminese col 134,5%), che si distinguono nettamente dai valori

degli altri territori. L'aumento dei prezzi nel comune capoluogo di Ravenna e negli altri comuni della provincia di Piacenza risultano i più contenuti, pari rispettivamente al 38,5% ed al 15% nel periodo.

Dal punto di vista dell'osservatorio ORSA sul sistema abitativo, i prezzi degli alloggi sono prevalentemente utilizzati come un indicatore di organizzazione dei mercati e di articolazione della domanda, piuttosto che in termini di mercato e valore patrimoniale in senso stretto. In tal senso si propone nel seguito la ripartizione di alcune località in base ai livelli medi di prezzo di abitazioni nuove in area periferica, le abitazioni cioè ritenute maggiormente "vicine" al fabbisogno abitativo.

La distribuzione, riportata nella tabella V.14, è stata effettuata assumendo come base di riferimento i quintili e viene a confermare nella sostanza quella già realizzata con riferimento al 2010. Nella prima fascia, contraddistinta da prezzi inferiori ai 1.100 €/MQ, si collocano per lo più i centri situati in montagna o in bassa pianura mentre, nella fascia superiore, dove si concentrano diversi centri urbani ma non tutti i capoluoghi, si ritrovano le più importanti località della riviera balneare, i comuni di cintura e quelli della zona ceramica, con prezzi fra i 2.000 ed i 4.000 €/MQ in media. Tra questi estremi sono compresi i due terzi delle località censite, con prezzi compresi tra 1.200 e 1.900 €/MQ. Vale sottolineare come, già nella seconda fascia, compaiano comuni di rilievo per dimensione e dotazione di servizi, geograficamente non periferici nelle rispettive province se non addirittura centrali. Assumendo come veritiere tali informazioni, si può presumere che alloggi egualmente localizzati e non nuovi, ma in condizioni abitative accettabili, non dovrebbero superare tali valori, ponendo così un'ideale soglia di accesso alla proprietà dell'abitazione in queste località attorno ai centomila euro, se si considera una dimensione media di 80 mq.

Il prezzo di mercato maggiore, pari a 4.000 €/MQ si riscontra in provincia di Ravenna a Milano Marittima, mentre il minore, di 800 €/MQ, a Ro in provincia di Ferrara ed a Rocca San Casciano in provincia di Forlì-Cesena.

Il prezzo mediano corrisponde a 1.500 €/MQ e quello medio risulta leggermente più alto (1.600) ed in quest'ultima fascia si collocano il 13,5% delle località considerate. In particolare si osserva che, per le province di Piacenza, Ferrara e Rimini non sono presenti comuni con tale quotazione media indicativa, mentre vi sono compresi sette comuni della provincia di Modena, tre di quella di Bologna, due di Parma, Ravenna e Forlì-Cesena ed infine uno di Reggio Emilia.

Tabella V.14. 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 2011

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

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Consulente Immobiliare

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

Passando ad esaminare i capoluoghi, in grassetto nella tabella, si rileva che, con prezzi che oscillano tra i 1.700 €/MQ di Cesena ed i 3.300 €/MQ di Bologna, in quarta fascia sono collocati Cesena, Ferrara, Ravenna e Forlì, mentre i rimanenti Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna e Rimini si trovano in quinta fascia, la più elevata.

Tabella V.15. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona centrale” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2007	Media Max 2007	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min I sem 2011	Media Max I sem2011
Piacenza	1.650	2.348	1.650	2.348	2.106	2.525	2.044	2.538	2.038	2.538
Parma	2.563	3.233	2.717	3.167	2.575	3.033	2.633	3.075	2.700	3.233
Reggio Emilia	1.798	2.480	1.715	2.405	1.625	2.300	1.575	2.200	1.500	2.150
Modena	2.300	3.000	2.300	3.000	2.300	3.000	2.300	3.000	2.400	3.100
Bologna	3.250	4.850	3.150	4.675	3.083	4.350	3.117	4.092	3.117	4.083
Ferrara	1.590	2.245	1.680	2.245	1.700	2.250	1.700	2.250	1.700	2.350
Ravenna	1.700	2.550	1.725	2.550	1.750	2.550	1.875	2.600	1.950	2.650
Forlì	1.840	2.200	1.875	2.235	1.875	2.263	1.875	2.275	1.850	2.275
Rimini	2.525	3.810	2.550	3.900	2.650	4.033	2.650	4.033	2.650	4.033
Media generale	2.155	3.034	2.178	3.027	2.328	3.151	2.394	3.206	2.383	3.205

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

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia centrale del I e del II semestre dell'anno indicato

Tabella V.16. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona semicentrale” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2007	Media Max 2007	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min I sem 2011	Media Max I sem2011
Piacenza	1.500	2.250	1.500	2.250	1.700	2.075	1.700	2.350	1.700	2.100
Parma	2.065	2.495	1.900	2.325	1.800	2.225	1.850	2.275	1.900	2.250
Reggio Emilia	1.300	1.826	1.261	1.771	1.225	1.694	1.175	1.631	1.145	1.600
Modena	1.825	2.390	1.775	2.345	1.675	2.150	1.675	2.150	1.675	2.125
Bologna	2.850	4.100	2.800	4.050	2.775	3.875	2.800	3.700	2.800	3.700
Ferrara	1.185	1.690	1.250	1.690	1.350	1.700	1.450	1.700	1.450	1.700
Ravenna	1.500	2.100	1.550	2.150	1.600	2.150	1.750	2.300	1.800	2.500
Forlì	1.500	1.840	1.525	1.875	1.575	1.900	1.600	1.950	1.650	1.950
Rimini	2.325	3.300	2.325	3.300	2.300	3.300	2.300	3.300	2.300	3.333
Media generale	1.813	2.485	1.779	2.443	1.926	2.582	2.067	2.747	2.051	2.708

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

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia semicentrale del I e del II semestre dell'anno indicato

L’Agenzia del territorio pubblica con cadenza semestrale dati relativi agli oltre ottomila comuni dell’intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie e stati di conservazione nell’ambito della destinazione residenziale. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. Nella descrizione della zona omogenea è indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998. I valori massimi e minimi rappresentano l’ordinarietà e pertanto non sono incluse nell’intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque rappresentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza.

Nelle tabelle V.15, V.16, V.17 e V.18, per i comuni capoluogo di provincia dell’Emilia-Romagna, è stata compilata la serie storica delle medie dei valori minimi e massimi, ottenute considerando tutti i valori

minimi e massimi riportati rispettivamente in fascia centrale, semicentrale, periferica e suburbana/rurale. In tale elaborazione sono state considerate le abitazioni in stato conservativo normale di tipo civile, intese cioè come unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, che presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati, rifiniture di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati e sono provviste di impianti di ordinaria tecnologia.

Tabella V.17. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona di periferia” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2007	Media Max 2007	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min I sem 2011	Media Max I sem2011
Piacenza	1.400	2.000	1.400	2.000	1.450	1.925	1.500	1.850	1.500	1.850
Parma	1.890	2.413	1.725	2.000	1.625	1.900	1.675	1.950	1.725	2.000
Reggio Emilia	1.428	1.743	1.385	1.690	1.325	1.613	1.275	1.538	1.245	1.500
Modena	1.454	2.057	1.451	2.030	1.468	1.985	1.494	1.976	1.494	1.979
Bologna	2.776	4.082	2.747	3.931	2.679	3.804	2.656	3.735	2.653	3.729
Ferrara	1.000	1.419	1.094	1.436	1.125	1.438	1.194	1.525	1.194	1.525
Ravenna	1.325	1.633	1.342	1.671	1.333	1.658	1.350	1.683	1.433	1.750
Forlì	1.290	1.560	1.315	1.585	1.325	1.600	1.450	1.650	1.450	1.700
Rimini	1.959	2.786	1.986	2.895	2.023	2.918	2.023	2.918	2.050	2.945
Media generale	1.821	2.577	1.824	2.541	1.819	2.496	1.835	2.492	1.848	2.498

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

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia periferica del I e del II semestre dell’anno indicato

Tabella V.18. Serie storica della media dei prezzi di compravendita di abitazioni civili in “zona suburbana/rurale” nei capoluoghi dell’Emilia-Romagna

Capoluogo	Media Min 2007	Media Max 2007	Media Min 2008	Media Max 2008	Media Min 2009	Media Max 2009	Media Min 2010	Media Max 2010	Media Min I sem 2011	Media Max I sem2011
Piacenza	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800
Parma	1.529	2.020	1.460	1.830	1.400	1.730	1.520	1.890	1.550	1.940
Reggio Emilia	1.124	1.500	1.083	1.466	1.029	1.415	986	1.355	960	1.323
Modena	1.243	1.770	1.230	1.752	1.233	1.733	1.250	1.733	1.250	1.733
Bologna	1.888	2.656	1.945	2.804	2.020	2.925	2.000	2.870	2.000	2.860
Ferrara	925	1.320	980	1.320	990	1.300	990	1.300	990	1.333
Ravenna	1.486	2.053	1.542	2.155	1.586	2.177	1.686	2.259	1.755	2.314
Forlì	1.140	1.420	1.165	1.445	1.175	1.550	1.225	1.650	1.250	1.650
Rimini	1.600	2.000	1.600	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000	1.700	2.000
Media generale	1.473	2.011	1.469	2.004	1.473	1.982	1.515	2.017	1.520	2.013

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

Nota: Quotazioni in migliaia di euro per mq, medie dei prezzi rilevati nel semestre relative. Media minima o massima: è la media dei valori minimi o massimi ottenuta considerando tutti i valori minimi o massimi in fascia suburbana/rurale del I e del II semestre dell’anno indicato

Confrontando i valori delle medie sopra riportate, sia dei prezzi minimi che massimi, del primo anno della serie con i rispettivi valori del 2010, si osserva che le medie generali sono cresciute in tutte le zone con una sola eccezione. L’incremento percentuale maggiore, del 14,1%, lo si rileva nella media generale dei prezzi minimi in zona semicentrale, e l’unico decremento, del 2,7%, si riscontra nella media generale dei prezzi massimi in zona periferica.

Nell’ambito dei singoli capoluoghi, i valori medi dei prezzi massimi presentano un andamento, che è nella maggior parte dei casi, ed in particolare nella Romagna, in crescita, variabile tra l’incremento del 16,2% a Forlì in zona suburbana e la flessione del 17,1% a Parma in zona periferica. In particolare si segnala che per

le zone semicentrali e periferiche, da Piacenza a Bologna i valori medi dei prezzi massimi sarebbero diminuiti dal 2007 al primo semestre 2011, mentre da Ferrara a Rimini sono cresciuti.

I valori medi dei prezzi minimi presentano anch'essi un andamento generalmente in aumento, variabile tra la crescita del 23,5% a Piacenza in zona centrale e la flessione del 16,5% a Reggio Emilia nella medesima zona. Le variazioni delle medie dei prezzi minimi dal 2007 al primo semestre 2011 sono state in generale più significative di quelle relative ai prezzi massimi, e conseguentemente l'ampiezza dell'oscillazione di prezzo si è nel tempo ridotta.

Rilevando un notevole disallineamento tra i dati di fonte Consulente Immobiliare e di fonte OMI, è stato elaborato il confronto ed valore medio delle quotazioni di dette fonti relative alle abitazioni civili in zona periferica nei capoluoghi di provincia dell'Emilia-Romagna.

In tabella V.19 sono riportati i valori medi di compravendita in €/mq ricavati dai dati del Consulente Immobiliare relativi alla primavera 2011, le quotazioni derivanti dalle medie dei prezzi rilevati dall'OMI nel primo semestre 2011, ed infine la media dei due dati.

Tabella V.19. Confronto tra i dati Consulente Immobiliare e OMI e loro valore medio di compravendita di abitazioni civili in "zona periferica" nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna. Media I semestre 2011

Capoluogo	Consulente Immobiliare	OMI	Valore medio
Piacenza	2.200	1.675	1.938
Parma	2.900	1.863	2.381
Reggio Emilia	2.200	1.373	1.786
Modena	2.600	1.737	2.168
Bologna	3.300	3.191	3.246
Ferrara	1.900	1.359	1.630
Ravenna	1.800	1.592	1.696
Forlì	1.900	1.575	1.738
Rimini	2.900	2.498	2.699
<i>media di riferimento</i>	<i>2.411</i>	<i>1.874</i>	<i>2.142</i>

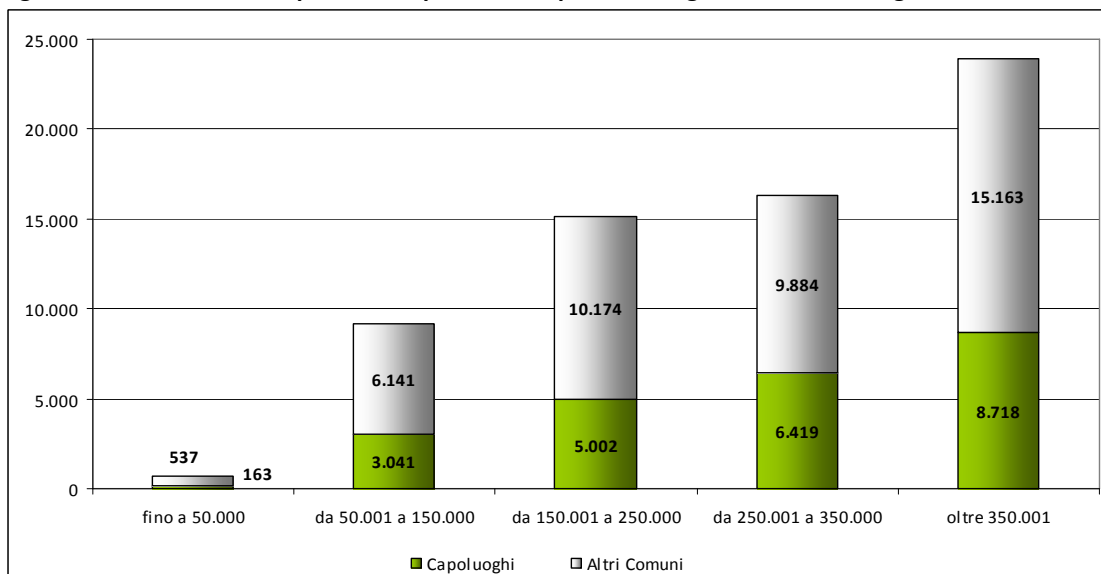
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati: Consulente Immobiliare e OMI – Agenzia del Territorio

Nota: Quotazioni in euro per mq

Tra i valori del Consulente Immobiliare e le quotazioni OMI, il divario maggiore, pari a oltre mille €/mq, si rileva a Parma, seguono quelli riscontrabili a Reggio Emilia ed a Modena dove la differenza supera gli ottocento €/mq. Il dato maggiormente allineato si ha per Bologna, con un divario di poco più di cento €/mq. Dal confronto risulta evidente la notevole dimensione del disallineamento, che implica una congruente forte cautela nel trarre considerazioni particolari e specifiche. Le valutazioni più generali di andamento e di tendenza rimangono invece essenzialmente confermate. Vale ricordare che, elaborazioni relative all'autunno 2011 realizzate da un'altra autorevole fonte come Scenari Immobiliari individua valori di mercato inferiori ai dati sopra riportati in sette casi su nove.

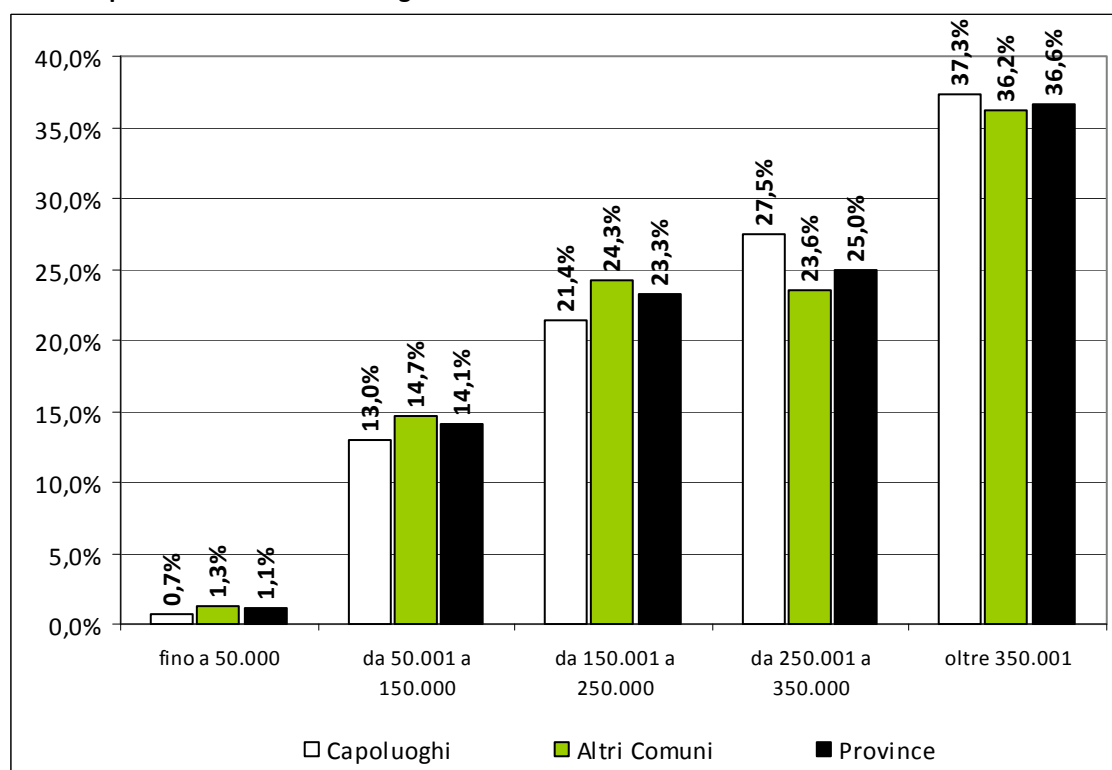
Allo scopo di fornire ulteriori elementi di analisi, nelle figure V.7 e V.8 vengono riportati rappresentazioni grafiche d'informazioni provenienti da annunci di vendita relativi a soli immobili ad uso abitativo consultabili sul portale immobiliare *www.casa.it* al dicembre 2011 (queste informazioni non sono pertanto frutto di una indagine specifica ma rappresentano esclusivamente la rielaborazione statistica di dati commerciali, la cui copertura per i diversi territori dell'Emilia-Romagna, pur presentando annunci riguardanti tutte le singole province, non ha ovviamente i crismi dell'omogeneità).

Figura V.7. Annunci di compravendita per classi di prezzo in regione Emilia-Romagna. Dicembre 2011



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Figura V.8. Incidenza percentuale del numero di annunci di compravendita per classi di prezzo nei capoluoghi, altri comuni e province dell'Emilia-Romagna. Dicembre 2011



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa.it

Per quanto concerne la prima di queste fonti, sono state esaminate le seguenti tipologie o insiemi di tipologie, così come categorizzate dal portale:

- Nuova costruzione
- Appartamenti – Loft – Mansarda - Monolocale

- Casa Bi/Trifamiliare - Casa Indipendente - Porzione di casa – Villa - Villetta a schiera.

e i relativi annunci sono stati classificati secondo il prezzo di compravendita, ripartendoli nelle seguenti fasce: fino a 50.000 €; da 50.001 a 150.000 €; da 150.001 a 250.000 €; da 250.001 a 350.000 €; oltre 350.001 €. Inoltre, sono stati elaborati gli aggregati provinciali e dei comuni capoluogo, e da questi si è proceduto a dedurre i valori relativi agli altri comuni.

Come si evince dal diagramma riportato in figura V.7, il numero degli annunci per classe di prezzo aumenta con il crescere del valore economico della richiesta e l'offerta con valori di compravendita oltre 350.001 € è quella più presente in regione. L'andamento decrescente verso il valore minore presenta una lieve cuspide in corrispondenza delle compravendite tra 150.001 e 250.000 €.

Analizzando l'incidenza percentuale dei capoluoghi e degli altri comuni rispetto al dato provinciale ed il rapporto fra di essi, si può notare che, sotto i 250.000 €, l'offerta è numericamente maggiore negli altri comuni rispetto ai capoluoghi, mentre la situazione si inverte per le fasce di prezzo superiori ai 250.000 €. Le differenze sono comunque di entità estremamente contenuta.

Tabella V.20. Serie storica dei valori minimi e massimi di compravendita di alloggi nuovi in alcuni capoluoghi dell'Emilia-Romagna e relative variazioni percentuali

Capoluogo	Valori	2007	2008	2009	2010	2011
Bologna	Minimo	2.600	2.800	2.600	2.350	2.400
	Massimo	5.500	5.800	5.700	5.100	5.500
Modena	Minimo		2.000	2.000	2.150	2.100
	Massimo		4.500	4.500	4.300	4.200
Parma	Minimo	1.850	1.900	2.200	2.100	2.000
	Massimo	5.000	5.200	5.300	5.050	5.000
Piacenza	Minimo		1.650	1.700	1.750	1.750
	Massimo		4.300	4.300	4.300	3.800
Reggio Emilia	Minimo		1.750	1.800	1.900	1.800
	Massimo		3.800	3.600	3.500	3.200
<i>Variazioni %</i>						
Bologna	Minimo		7,69	-7,14	-9,62	2,13
	Massimo		5,45	-1,72	-10,53	7,84
Modena	Minimo			0	7,50	-2,33
	Massimo			0	-4,44	-2,33
Parma	Minimo		2,70	15,79	-4,55	-4,76
	Massimo		4,00	1,92	-4,72	-0,99
Piacenza	Minimo			3,03	2,94	0
	Massimo			0	0	-11,63
Reggio Emilia	Minimo			2,86	5,56	-5,26
	Massimo			-5,26	-2,78	-8,57

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa 24 Plus del Sole 24Ore

Nota: Quotazioni in euro per mq

Se i dati appena presentati indicano, almeno secondo questa fonte, una carenza di offerta al di sotto dei 150mila euro, le serie prodotte da Casa 24 Plus e tratti dal sito del Sole 24 Ore indicano come per i capoluoghi di provincia dell'area emiliana, sia per gli alloggi nuovi che per quelli usati, le medie dei valori minimi riportate nelle tabelle V.20 e V.21 non scendano sotto i 1.750 euro al metro quadro per gli alloggi nuovi e ai 1.200 per gli alloggi usati.

Tabella V.21. Serie storica dei valori minimi e massimi di compravendita di alloggi usati in alcuni capoluoghi dell'Emilia-Romagna e relative variazioni percentuali

Capoluogo	Valori	2007	2008	2009	2010	2011
Bologna	Minimo	2.300	2.200	2.100	2.050	2.000
	Massimo	4.100	4.300	4.400	4.400	4.200
Modena	Minimo		1.600	1.600	1.750	1.600
	Massimo		3.200	3.200	3.000	2.700
Parma	Minimo	1.400	1.400	1.400	1.575	1.600
	Massimo	3.300	3.300	3.300	3.425	3.300
Piacenza	Minimo		1.050	1.150	1.200	1.200
	Massimo		2.700	2.600	3.050	2.700
Reggio Emilia	Minimo		1.500	1.550	1.700	1.500
	Massimo		2.800	2.500	2.500	2.400
<i>Variazioni %</i>						
Bologna	Minimo		-4,35	-4,55	-2,38	-2,44
	Massimo		4,88	2,33	0	-4,55
Modena	Minimo			0	9,38	-8,57
	Massimo			0	-6,25	-10,00
Parma	Minimo		0	0	12,50	1,59
	Massimo		0	0	3,79	-3,65
Piacenza	Minimo			9,52	4,35	0
	Massimo			-3,70	17,31	-11,48
Reggio Emilia	Minimo			3,33	9,68	-11,76
	Massimo			-10,71	0	-4,00

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Casa 24 Plus del Sole 24Ore

Nota: Quotazioni in euro per mq

Dai dati si rileva una variazione nel periodo che passa da valori di stabilità a decrementi e ad incrementi, sia nei valori minimi che nei valori massimi per entrambi i tipi di alloggio.

Nella serie storica di compravendita di alloggi nuovi, raffrontando il 2008 con il 2010, si può notare il generale innalzamento dei prezzi minimi e, viceversa, la diminuzione di quelli massimi, fatta eccezione per la sola Bologna, con la conseguente riduzione dell'ampiezza della forbice. Si sottolinea che, comunque, le medie dei prezzi risultano tutte in diminuzione.

Relativamente ai valori assoluti, nel 2011 risulta Reggio Emilia la città capoluogo mediamente più economica, mentre Bologna presenta il prezzo medio più elevato pari a 3.950 €/MQ.

Esaminando le compravendite degli alloggi usati si registra una evoluzione dei prezzi nel periodo che, nel 2011, ritorna complessivamente all'incirca ai livelli del 2008. Si rilevano una contrazione a Bologna ed un incremento dei prezzi minimi a Parma ed a Piacenza.

I valori assoluti di compravendita di immobili usati risultano ovviamente inferiori a quelli degli alloggi nuovi, ed il prezzo medio maggiore, pari a 3.100 €/MQ, si riscontra ancora a Bologna, mentre il prezzo medio più basso di 1.950€/MQ si rileva sempre a Reggio Emilia, ma anche a Parma.

A conclusione, si riportano alcuni commenti ed analisi di vari operatori del mercato immobiliare riguardanti lo scenario attuale e le tendenze per il breve periodo.

Dalle *newsletter* di Tecnoborsa si rileva che, secondo Nomisma e Solo Affitti, i deboli segnali di rilancio che tra la fine del 2010 e la prima parte del 2011 avevano contribuito a diffondere un cauto ottimismo sul mercato immobiliare italiano, sembrano essersi spenti. A pesare negativamente sulle prospettive immediate, più della percezione di rischiosità del contesto, è la distanza venutasi a creare tra le capacità di

spesa della domanda potenziale e gli attuali valori di mercato, oltretutto il venir meno del clima di fiducia, quasi irrazionale, che aveva accompagnato una fase espansiva inusitatamente prolungata. Nonostante il crollo di quasi il 30% dei livelli di attività rispetto ai momenti di picco del comparto residenziale, i prezzi continuano a evidenziare, a tutt'oggi, una buona capacità di tenuta. Dall'avvio della crisi la flessione dei prezzi medi delle abitazioni, nelle principali aree urbane del Paese, è stata dell'8,6% in termini nominali e del 14% tenendo conto del tasso di inflazione registrato nel periodo. Dall'analisi dei dati dell'ultimo semestre del 2011 emerge, però, un'accentuazione del calo, seppure piuttosto disomogenea a livello territoriale e il persistere dell'odierno squilibrio ha inesorabili riflessi sull'attività transattiva, come risulta evidente dalle tendenze in atto.

La percezione di rischio del contesto ha spinto ulteriormente gli investitori a privilegiare i comparti meno rischiosi, quali terziario e commerciale. A favorire la crescita del settore hanno contribuito la sottodotazione di spazi *retail* rispetto alla media dei Paesi europei e la capacità di tenuta dimostrata dai consumi nella fase recessiva, ancorché sostenuta da una progressiva erosione della quota di risparmio.

Secondo la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali pertanto, nel mercato degli alloggi, rallenta la domanda rispetto all'anno 2010 e si registra una maggiore offerta, accompagnata dalla diminuzione del numero delle compravendite rispetto agli anni passati. In generale, il mercato indica, nel 2011 rispetto all'anno precedente, un andamento dei prezzi in diminuzione di circa sette punti percentuali per le abitazioni. Ciò è dovuto alla suddetta maggior offerta di immobili, con un numero di compravendite concluse ancora minore alle attese di mercato, ed al prezzo degli immobili che, per molti proprietari, è ancora comunque fermo ai prezzi di mercato del 2006/2007. Per quanto riguarda il numero delle transazioni di alloggi, se ne rileva una diminuzione di circa sei punti percentuali, mentre il tempo medio di vendita, ovvero il periodo intercorrente tra la data di incarico della vendita e la data di sottoscrizione del contratto preliminare, risulta tra i sei ed i nove mesi, in diminuzione rispetto al 2010 da uno a tre mesi. Gli italiani apprezzano sempre di più i trilocali, semicentrali ed in buono stato: dai risultati dell'indagine Fiaip si rileva come le unità residenziali maggiormente compravendute sono per il 38% trilocali, per il 24% bilocali, e solo il 7% degli acquirenti richiede monolocali. L'ubicazione è prevalentemente in zone semicentrali e lo stato di conservazione che prevale è quello di alloggi in buono stato, pari al 40%, seguito dalle abitazioni da ristrutturare con il 22%.

Le previsioni per il 2012 di Fiaip indicano un miglioramento dell'andamento delle compravendite per gli immobili ad uso abitativo, con particolare attenzione alle aree centrali e semicentrali delle città, dove il mercato potrebbe mantenersi stazionario. Infine, i dati raccolti per il comparto residenziale danno come previsione per il 2012 un aumento dei tempi di vendita degli immobili in tutte le zone.

In base alle informazioni gentilmente fornite dalle centrali cooperative centrali AGCI, Federabitazione/Confcooperative e ARCAB/LEGA COOP, nonostante l'aspirazione all'abitazione in proprietà rimanga un obiettivo molto diffuso nella società, l'accesso alla casa oggi appare seriamente ostacolato dalla sempre più scarsa propensione del sistema bancario a concedere credito alle famiglie, aggravato dalla scarsità di risorse pubbliche destinate alle politiche abitative (contributi ed incentivi pubblici, quali, ad esempio: contributi in conto capitale ed in conto interesse; aree a costi calmierati; ecc...) e si è registrato un incremento dei giovani e degli anziani alla ricerca di alloggi in godimento nelle varie tipologie, ma con preferenza per la locazione permanente.

La scelta dell'abitazione in locazione è spesso considerata dai soci di cooperativa come temporaneamente "obbligata" e vissuta come correlata ad una fase di transizione in attesa di una futura assegnazione di

alloggi in proprietà. Si registra inoltre un incremento della presenza di lavoratori (compresi gli immigrati) orientati all'abitazione in affitto, motivata dalla scarsità di risorse a loro disposizione.

Proprio in conseguenza dell'attuale periodo di crisi verrebbe maturando in molte persone un interesse e un approccio nuovo con le cooperative di abitazione, sul quale le associazioni di riferimento ritengono occorra diffondere migliore informazione sui diritti e doveri dei soci e promuovere la cooperazione come strumento per un più agevole accesso delle famiglie al "mercato" abitativo che va dall'edilizia residenziale sociale sino all'edilizia libera.

Lo sviluppo di tale nuovo interesse sarebbe confermato soprattutto dal fatto che, pur in congiuntura negativa, nel 2011 si sia registrato un incremento dei soci iscritti alle cooperative.

In particolare, il totale degli iscritti alle cooperative aderenti alle tre centrali al 30 ottobre 2011 (tenuto conto dei recessi dei soci), sarebbe pari a: 191.715 persone, con una composizione dei nuclei familiari dei nuovi iscritti così suddivisa:

18% mononucleari

34% due membri

38% tre membri

8% quattro membri

2% cinque membri

Tra i 3.385 nuovi iscritti prevarrebbero i giovani fra i 18 e i 35 anni (1.219, pari al 36%) seguiti dagli adulti fra i 36 e i 45 (1.083, circa un terzo del totale). Sono 575 (17%) gli adulti fra i 46 e i 60 e 508 (15%) quelli oltre i sessanta, con un incremento rispetto agli anni precedenti dei singoli (separati o alla ricerca di autonomia abitativa rispetto al nucleo di origine).

VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO

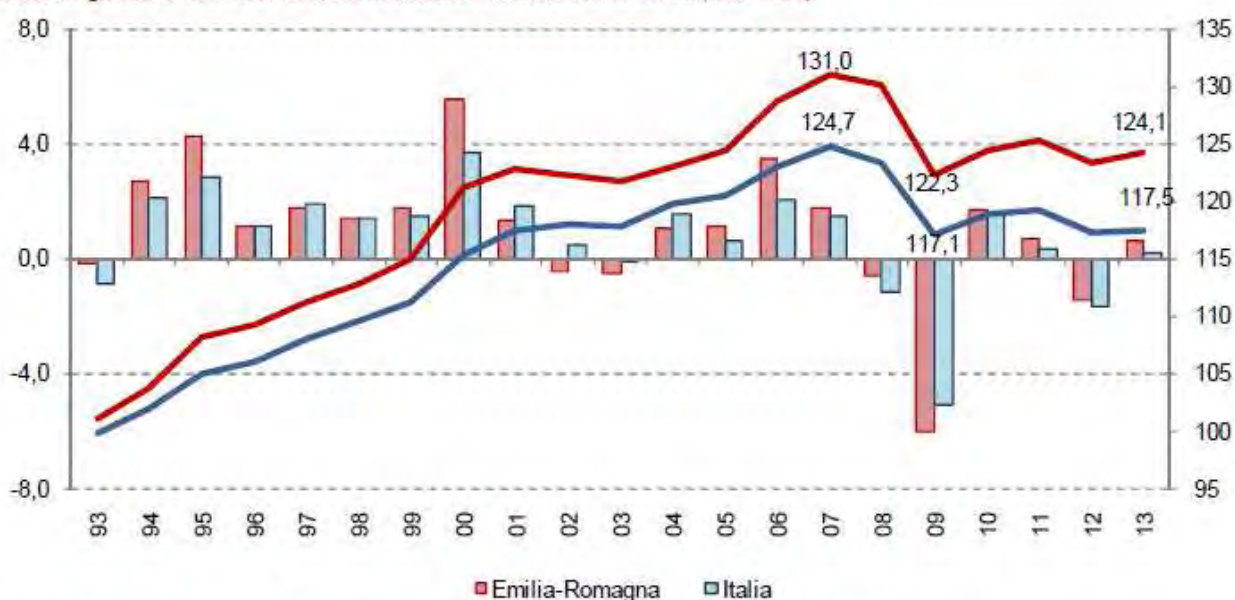
VI.1. Contesto socio-economico regionale

Secondo i dati macroeconomici forniti nel marzo 2012 dal Fondo Monetario Internazionale, l'Italia subirà un ulteriore calo del Prodotto Interno Lordo di circa l'1,9% nel 2012 e dello 0,3% nel 2013, anno in cui potrebbero intravedersi i primi segnali di una ripresa. Sempre in base a queste valutazioni, il rapporto deficit-PIL dovrebbe scendere dal 2,4% del 2012 all'1,1% nel 2017, attestandosi attorno all'1,5% fra il 2013 e il 2015 per poi ridiscendere all'1,3% nel 2016. Il debito pubblico continuerà a crescere, passando dal 120,1% del Pil del 2011 al 123,4% del 2012 al 123,8% del 2013. Per quanto riguarda invece l'Eurozona il Pil è previsto in calo dello 0,3% nel 2012 e in aumento dello 0,9% nel 2013. La quasi totalità dei paesi dell'Europa dovrebbe fare quindi meglio dell'Italia. Peggio del nostro Paese dovrebbero fare solo la Grecia (-4,7%) e il Portogallo (-3,3%).

Il contesto economico regionale risulta meno pesante rispetto a quello prospettato a livello nazionale. Le stime per l'Emilia Romagna, secondo gli Scenari di Prometeia-Unioncamere (marzo 2012), rivedono al rialzo la stima della crescita reale del Pil 2011 da +0,7% a +0,8% e pur confermando l'andamento negativo previsto per il 2012 ne riducono la flessione da -1,5% a -1,3%. La crescita, prevista in ripresa nel 2013, non dovrebbe comunque superare lo 0,8%.

La domanda interna, che si era mantenuta quasi stabile nel 2011, dovrebbe accusare nel 2012 una flessione del 2,0% a causa del basso livello dei consumi delle famiglie, aumentati dello 0,5% nel 2011 ma che dovrebbero diminuire del 2% nel 2012 e ancora dello 0,6% nel 2013.

Scenari regionale e nazionale: tasso di variazione e numero indice del Pil (1991=100)



Fonte: Unioncamere Emilia-Romagna - Prometeia, Scenari economico provinciale, marzo 2012

Ovviamente i consumi delle famiglie sono condizionati dall'andamento del mercato del lavoro, per il quale le previsioni non sono affatto buone: il tasso di occupazione, dopo essere risalito nel 2011, si prevede in discesa nel 2012 passando dal 44,8% al 44,0%, tendenza che probabilmente proseguirà anche nel 2013 con

una ulteriore riduzione di 0,4 punti percentuali. Per quanto riguarda invece il tasso di disoccupazione, questo dovrebbe aumentare nell'anno in corso fino a raggiungere il 5,5% e toccare il 5,6% nel 2013.

Le esportazioni, che come a livello nazionale anche nella Regione Emilia Romagna mostrano segni di vitalità, non riescono comunque a compensare le difficoltà della domanda interna e degli investimenti. Nel 2011 si stima siano cresciute dell'8,3% mentre per il 2012 è previsto un aumento solo del 2,2%: ci si attende un rinvigorismento per il 2013 (+4,6%)

Il settore delle costruzioni, che nel 2011 ha visto una riduzione del valor aggiunto dello 0,2%, si prevede in calo del 2,2% anche nel 2012 e solo nel 2013 è ipotizzabile una leggera ripresa (0,5%), senza peraltro alcun effetto positivo dal punto di vista occupazionale.

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

	Emilia Romagna				Italia			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Conto economico								
Prodotto interno lordo	1,7	0,7	-1,5	0,6	1,5	0,3	-1,7	0,2
Domanda interna (1)	1,5	0,2	-2,0	-0,1	1,0	0,0	-2,3	-0,5
Spese per consumi delle famiglie	1,4	0,5	-1,9	-0,6	1,1	0,3	-2,2	-1,0
Spese per consumi delle AAPP e delle ISP	-0,3	-0,1	-1,2	-0,1	-0,5	-0,4	-1,4	-0,4
Investimenti fissi lordi	3,2	-0,2	-3,0	1,2	2,4	-0,9	-3,8	0,8
Importazioni di beni dall'estero	14,6	3,4	-2,7	1,8	16,0	1,3	-2,1	2,3
Esportazioni di beni verso l'estero	13,4	8,3	2,2	4,6	13,8	7,5	1,8	4,3
Valore aggiunto ai prezzi base								
Agricoltura	0,9	0,1	-0,9	1,3	1,1	0,0	-1,7	0,8
Industria	6,2	1,3	-3,7	0,8	5,2	1,0	-4,3	0,3
Costruzioni	-5,0	-0,2	-2,2	0,5	-4,2	-1,3	-3,2	-0,6
Servizi	1,8	0,7	-0,5	0,4	1,3	0,4	-0,8	0,1
Commercio, riparaz., alberg. e ristor., trasp. e comunicaz.	2,5	0,3	-0,9	0,0	2,8	n.d.	n.d.	n.d.
Intermediaz. monet. e finanz., att.tà immobil. e imprenditor.	1,6	0,3	-0,3	0,4	1,4	n.d.	n.d.	n.d.
Altre attività di servizi	1,4	1,7	-0,3	1,1	0,4	n.d.	n.d.	n.d.
Totale	2,7	0,8	-1,4	0,6	1,7	0,4	-1,6	0,2
Unità di lavoro								
Agricoltura	-1,7	-4,6	-0,2	0,0	1,6	-0,7	-0,7	-0,5
Industria	0,5	3,6	-1,8	-0,4	-3,4	0,9	-1,8	-0,2
Costruzioni	-7,5	-8,3	-0,7	-0,1	-1,1	-5,4	-1,3	-0,6
Servizi	-0,9	1,1	0,2	0,4	-0,1	0,2	-0,1	0,2
Commercio, riparaz., alberg. e ristor., trasp. e comunicaz.	-0,7	1,2	0,1	0,3	-0,4	n.d.	n.d.	n.d.
Intermediaz. monet. e finanz., att.tà immobil. e imprenditor.	-0,8	0,7	0,1	0,3	0,3	n.d.	n.d.	n.d.
Altre attività di servizi	-1,0	1,3	0,3	0,5	-0,1	n.d.	n.d.	n.d.
Totale	-1,1	0,8	-0,4	0,2	-0,7	-0,2	-0,5	0,0
Mercato del lavoro								
Forze di lavoro	-0,1	0,7	-0,2	0,0	0,0	0,1	-0,1	0,1
Occupati	-1,0	1,4	-0,7	-0,1	-0,7	0,3	-0,8	-0,2
Tasso di occupazione(2)(3)	44,4	44,8	44,0	43,6	38,1	38,1	37,6	37,3
Tasso di disoccupazione(2)	5,7	5,0	5,5	5,6	8,4	8,2	8,9	9,2
Tasso di attività(2)(3)	47,1	47,1	46,6	46,2	41,6	41,5	41,3	41,1
Produttività e capacità di spesa								
Reddito disponibile delle famiglie e Istituz.SP (prezzi correnti)	1,0	2,3	0,0	1,3	0,8	1,7	0,0	1,3
Valore aggiunto totale per abitante (migliaia di euro)	21,9	22,0	21,5	21,4	18,2	18,2	17,8	17,7

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

Fonte: Unioncamere E.R. - Prometeia, Scenario economico provinciale, marzo 2012.

Per quanto riguarda il mercato del credito, secondo i dati di banca d'Italia i prestiti bancari concessi alla clientela residente in regione hanno registrato una flessione nei primi mesi del 2012, condizionati - dal lato della domanda - dall'indebolimento del quadro congiunturale e dal calo degli investimenti delle imprese, e - dal lato dell'offerta - dall'inasprimento delle condizioni creditizie.

I finanziamenti alle famiglie hanno continuato a incrementarsi anche se in rallentamento rispetto alla prima parte del 2011; quelli alle imprese sono diminuiti a partire dalla fine dell'anno.

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 2011 in Emilia-Romagna risiedono 4.432.439 persone con un aumento di 36.833 residenti cui corrisponde ad una crescita di 0,8%.
- I dati sul reddito disponibile a prezzi correnti confermano nel 2011 l'andamento positivo già in atto dal 2010. Secondo le previsioni di Unioncamere-Prometeia, il 2011 dovrebbe essersi chiuso con un +2,3%, mentre per il 2012 non sono previste variazioni ed è quindi ipotizzabile nel biennio 2012/2013 una perdita del potere d'acquisto corrispondente ai livelli di inflazione.
- A livello nazionale il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni pubblicato nel maggio 2012 svolto dalla Banca d'Italia, congiuntamente a Tecnoborsa e Agenzia del Territorio, presso le agenzie immobiliari, evidenzia una diminuzione delle vendite ed una possibile diminuzione dei prezzi delle case compravendute. Per i prossimi due anni si ipotizza un'accentuazione del saldo negativo tra le attese di miglioramento e peggioramento del mercato nazionale. Secondo gli agenti intervistati, la difficoltà nel reperimento del mutuo da parte dei potenziali acquirenti frena l'acquisto dell'abitazione.
- La progressiva caduta del settore delle costruzioni, in crisi in Italia dal 2008, potrebbe terminare nel 2012 secondo le previsioni Ance, con un ridimensionamento degli investimenti in costruzioni nel quinquennio dell'ordine del 25% in termini reali. L'unica eccezione positiva riguarda gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo che si prevedono in lieve crescita. Per l'Emilia Romagna si prospetta un 2012 con gli investimenti in costruzioni in ulteriore flessione del 3,8%, dopo un 2011 che avrebbe registrato una diminuzione in termini reali del 5,1%.

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

	2010	2011-2012	
VALORE AGGIUNTO TOTALE PER ABITANTE	↔↗↘	↔↔	2010: 27.597,1 2011: 27.878.2 2012: 27.547,9 Fonte: scenari Unioncamere-Prometeia, marzo 2012 (calcolato su popolazione residente a metà anno – euro correnti)
TASSO DI OCCUPAZIONE	↓	↔↔	2010: 44,4% 2011: 44,8% 2012: 44,0% Fonte Unioncamere-Prometeia, marzo 2012 (calcolato sul totale popolazione)
TASSO DI DISOCCUPAZIONE	↗↘	↔↘↗	2010: 5.7% 2011: 5,0% 2012:5,5 Fonte Unioncamere-Prometeia, marzo 2012 .
REDDITO DISPONIBILE	↔↗↘	↔↗↘	2010: 92806 2011: 94955 +2,3% 2012:-0,003% 2013:+1,3% Fonte Unioncamere-Prometeia, marzo 2012 (reddito disponibile famiglie e istituzioni sociali e private – valori correnti)
ESPORTAZIONI	↗↗↗	↗↗	2010: 34084 mln€ 2011: 36927 mln€ 2012:+2,2% 2013:+4,6 Fonte Unioncamere-Prometeia, marzo 2012
DOMANDA INTERNA	↔↗↘	↔↘↗	2010: 104.203€ 2011: €104.450 +0.2% 2012: -2.0% 2013: -0.1% Unioncamere-Prometeia, marzo 2012 (dati in milioni di euro, valori concatenati anno rif. 2000)
INVESTIMENTI FISSI LORDI	↗↗	↓	2010: 21045 mln€ 2011: -0,2%. 20997 mln€ 2012: -3, 2013: +1.2 Fonte: Unioncamere-Prometeia, marzo 2012 (valori concatenati, anno rif. 2000)
VALORE AGGIUNTO COSTRUZIONI	↘↘	↔↘↗	2010:4570 2011: 4562 2012: -2,2% 2013:+0.5 (valore aggiunto ai prezzi di base, valori concatenati anno di rif. 2000) Fonte: Unioncamere-Prometeia, marzo 2012
CONGIUNTURA COSTRUZIONI	↘↘	↘↘	fatturato: 2010 :-2.7%. 2011: -4,6 2012: -6,7 Fonte: Unioncamere Indagine congiunturale industria. (medie anno)
CONGIUNTURA IMPRESE	↗	↔↘↗	2009: Produzione -14.1%. Fatturato -14.3%. Ordinativi -14.4%. 2010 Produzione: +1.7%; Fatturato: +1.8% Ordini: +2% 2011: Produzione: +1,9%; Fatturato: +1,9% Ordini: +1,4% Fonte: Indagine congiunturale industria Unioncamere
PRESTITI	↗	↔↘↗	2009: prestiti vivi 148.683mln€; Depositi 81.468mln€; Sofferenze: 5.011mln€ 2010: Prestiti vivi 160.196mln€ Depositi 80.510mln€ Sofferenze: 6.958 mln€. 2011: Prestiti vivi 162.233; mln€ Depositi 91.692mln€ Sofferenze: 9.320 mln€. Fonte Banca d'italia (consistenze fine periodo - totale della clientela ordinaria)
DEPOSITI	↔↘↗	↗↗↗	
SOFFERENZE	↗↗↗	↗↗↗	

Legenda:

carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2011-2012

carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni

VI.2.1. Popolazione e fabbisogno residenziale

Al gennaio 2011 risiedono in Emilia-Romagna 4.432.439 persone, 36.833 in più rispetto all'anno precedente. Tale aumento annuale della popolazione anagrafica è pari allo 0,8% mentre l'incremento decennale è dell'ordine dell'11%.

L'incidenza dei cittadini stranieri, che aveva raggiunto la soglia del 10% nel corso del 2009 ora supera le cinquecentomila unità residenti al gennaio 2011 (11,3% della popolazione totale)

Questa "iniezione" di nuovi residenti ha contrastato ma non invertito la tendenza all'invecchiamento della popolazione, come attesta il valore dell'età media appena sotto i 45 anni. Si amplia invece la forbice esistente fra le due classi di persone in età lavorativa (15-39 e 40-64) a vantaggio degli ultraquarantenni, con un divario passato in dieci anni da 0,5 a 7,3 punti percentuali.

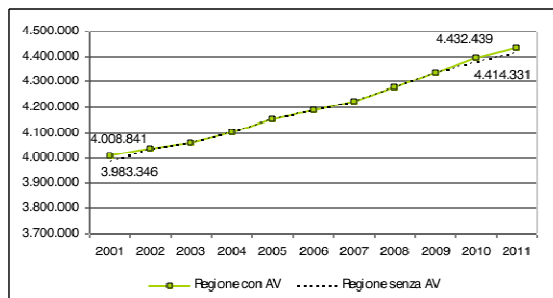
Prosegue intanto la forte crescita del numero delle famiglie residenti, un aggregato che ha raggiunto 1,97 milioni di unità al 1° gennaio 2011 (erano 1,65 nel 2001, 1,45 al 1991). Un aumento molto più celere di quello degli abitanti (18,8% nell'ultimo decennio) in quanto sostenuto da una contrazione della dimensione media ad appena 2,24 componenti.

A questo proposito occorre ricordare che i dati provvisori del Censimento 2011 stimano in modo consistentemente inferiore sia il numero assoluto dei residenti (4.351.393) che delle famiglie (1.917.050) ma che tali entità sono ancora sottoposte a verifiche. In ogni caso, anche qualora queste operazioni determinassero un ridimensionamento dei dati anagrafici prossima a quelli sopra riportati, si può ritenere che la domanda abitativa proveniente dalla popolazione residente possa mantenere nel breve periodo dinamiche meno accentuate ma sostanzialmente in linea con quelle già registrate nel recente passato, seppur di minor intensità anche in conseguenza della crisi economica.

In un contesto di crescita generalizzata si evidenziano andamenti provinciali particolarmente accentuati a Reggio Emilia e Rimini, quest'ultima interessata dall'aggregazione nel 2009 dell'Alta Valmarecchia.

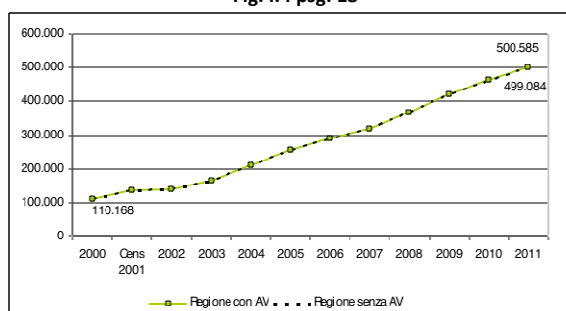
Popolazione residente in Emilia-Romagna 2001 2011

Fig. I.2 pag. 14



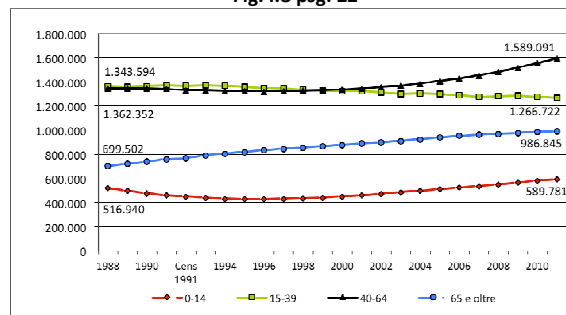
Presenza della popolazione straniera in Emilia-Romagna

Fig. I.4 pag. 18



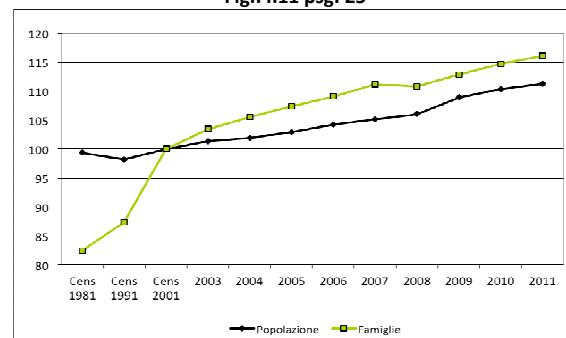
Andamento della popolazione residente in Emilia-Romagna per fasce di età

Fig. I.8 pag. 22



Andamento Popolazione e Famiglie in Emilia-Romagna (censimento 2001 = 100)

Fig. I.11 pag. 25



VI.2.2. Condizioni delle famiglie e fenomeno abitativo

Nel 2010, il patrimonio complessivo delle famiglie emiliano-romagnole è stimato in circa 900 miliardi di euro, in lieve aumento rispetto all'anno precedente ed è formato per il 55,3% da abitazioni, per il 4,5% da terreni e per il 40,2% da attività finanziarie. A tale entità corrisponde un patrimonio medio dell'ordine di 460mila euro a famiglia, in riduzione dal 2008 parallelamente al dato nazionale ma sensibilmente più elevato di quest'ultimo, inferiore a 380mila euro.

L'indebolimento medio dei redditi e dei patrimoni familiari si coniuga peraltro con un andamento del prodotto interno lordo non privo di criticità, il cui valore pro-capite appare via via più vicino al dato nazionale fatto uguale a 100, essendo sceso nel periodo 2001-2009 dal 126,8 al 120,8.

Spostando l'attenzione sul disagio economico si osserva che le famiglie emiliano romagnole dichiarano minore insoddisfazione rispetto alla media italiana: solo il 5,7% ritiene le proprie risorse insufficienti contro il 6,1% del Paese, il 61,6% delle famiglie le ritiene invece adeguate od ottime rispetto alla corrispondente quota nazionale del 56,4%. I dati Istat sui consumi evidenziano che la spesa per l'abitazione rappresenta nel 2011 il 28% di quella totale, essendo pari a circa 720 euro in Italia e di poco inferiore a 800 euro mensili in Emilia Romagna.

L'incidenza della povertà relativa permane ai valori minimi a livello nazionale ma torna a crescere su valori analoghi al 2002 (4,5%), interessando in regione quasi novantamila famiglie.

I dati regionali sulle erogazioni di prestiti alle famiglie per l'acquisto di immobili e abitazioni hanno visto una contrazione a partire dal 2007. La parziale ripresa del 2010 è stata inferiore a quella nazionale, con il 2011 che presenta la maggior diminuzione della serie storica (-17,06%), crescono in parallelo le condizioni di sofferenza delle famiglie consumatrici (da 995 a 1.952 milioni di euro in tra 2009 e 2011). Si tratta di una condizione che colpisce anche le imprese del settore costruzioni e il segmento abitativo in partico-

Serie storica del patrimonio delle famiglie in Emilia-Romagna

Tab. II.2 pag. 39

	Abitazioni	Terreni	Finanziarie	Totale Generale	variazioni annue	Patrimonio medio fa
2004	374.935	36.035	320.573	731.543	-	408.482
2005	401.735	38.036	341.417	781.188	6,79%	428.737
2006	437.188	35.984	354.303	827.475	5,93%	446.906
2007	471.876	37.204	375.848	884.928	6,94%	477.909
2008	484.089	38.119	335.771	857.979	-3,05%	473.461
2009	490.892	39.795	363.903	894.590	4,27%	467.594
2010	496.276	40.361	360.755	897.392	0,31%	459.825

Famiglie per valutazione situazione economica rispetto anno precedente. Anni 2009 2010 (per 100 fam. stessa zona)

Tab. II.11 pag. 47

Area	Situazione economica			Risorse economiche		
	Molto, un po' migliorata	Invariata	Molto, un po' peggiorata	Ottime o adeguate	Scarse	Insufficienti
Emilia-Romagna	4,1	40,5	55,1	55,5	38,7	5,3
Italia 2009	4,4	44,9	50,0	53,8	38,8	6,7
Emilia-Romagna	6,2	48,0	45,4	61,6	31,8	5,7
Italia 2010	4,8	51,4	43,3	56,4	36,8	6,1

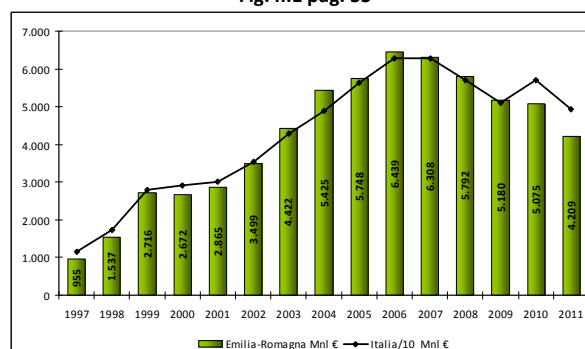
Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane. 2002-2010

Tab. II.13 pag. 49

Area	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Emilia-Romagna	4,5	4,7	3,6	2,5	3,9	6,2	3,9	4,1	4,5
Italia	11,0	10,8	11,7	11,1	11,1	11,3	11,3	10,8	11,0

Andamento erogazioni famiglie Emilia-Romagna e Italia per acquisto immobili e abitazioni

Fig. II.1 pag. 55



lare, sul quale pesa sia una difficoltà degli operatori nell'affrontare acquisti o investimenti piuttosto che nel fornire garanzie sia la minor disponibilità del sistema del credito alla concedere prestiti che l'inasprimento delle condizioni per l'effettiva erogazione

VI.2.3. Locazioni, sfratti e misure di sostegno all'affitto

La quota delle famiglie in affitto in regione, progressivamente scesa nel periodo 2000-2008, ha visto un incremento nel 2009 che è proseguito nel 2010 fino a raggiungere 376mila unità (19,9%). Le famiglie in affitto hanno peraltro affrontato nel periodo 2001-11, secondo il Consulente Immobiliare, incrementi medi dei canoni di locazione per case in aree periferiche compresi tra il +35,9% dei capoluoghi e +14,4% degli altri comuni (valori correnti).

Il segmento dell'affitto è stato interessato, durante il 2011 e dopo un lungo periodo di crescita, da una diminuzione dell'8,1% dei provvedimenti di sfratto emessi (6.485 unità contro 7.054) e da una analogha flessione (8,8%) degli sfratti eseguiti pur permanendo tra i valori massimi toccati a partire del 1995. Aumenta invece il numero delle richieste di esecuzione (11.883 nel 2010, 12.338 nel 2011, +3,8%) che apre una preoccupante prospettiva: l'esame di dettaglio dei provvedimenti in ordine alle loro cause di emissione conferma la morosità quale motivo dominante degli sfratti (94%).

Parallelamente cresce del 4,9% il numero dei pignoramenti immobiliari.

Venendo al fabbisogno sociale: le domande ERP rilevate in 54 comuni (rappresentanti oltre il 60% della popolazione regionale) sono risultate circa 29.000 per una incidenza media sulle famiglie residenti pari al 2,3%. e che vale oltre il 67% del patrimonio ERP in quei comuni.

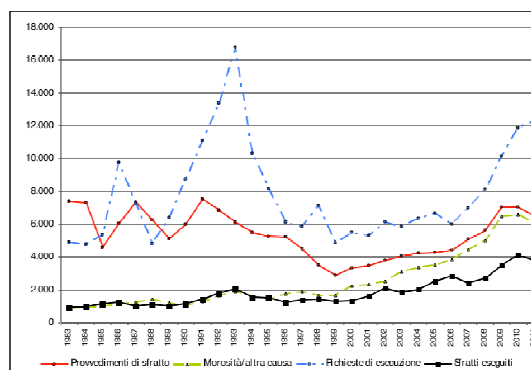
Parallelamente sono state 49.407 nel 2011 le domande di Fondo Sociale ammesse. Si tratta di una domanda per la quale il dispositivo in essere non sarà più disponibile e nel testo si analizzano appunto altri eventuali strumenti alternativi, quale le Agenzie per la Locazione.

Va infine segnalato come le innovazioni nell'imposizione municipale sugli immobili modificano in modo significativo il contesto di queste stesse esperienze ma, soprattutto, paiano in grado di generare consistenti effetti di carattere generale già a partire dal 2012.

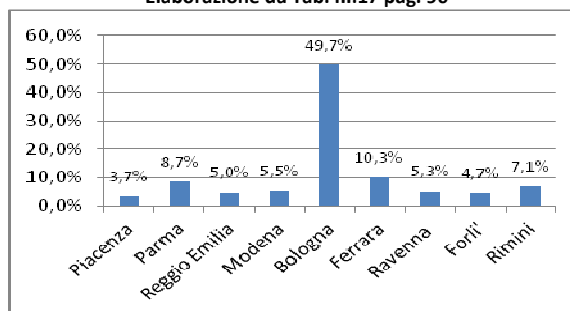
Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione in Emilia-Romagna
Tab. III.1 pag. 73

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
2010	1.325	376	187	1.888

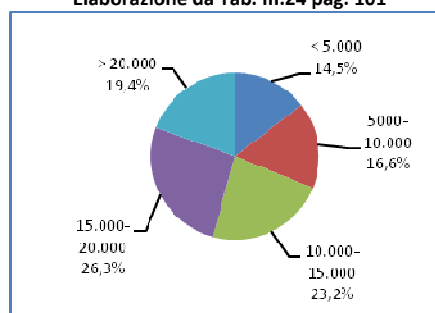
Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in Emilia-Romagna totali, per morosità/altra causa, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti
Fig. III.6 pag. 89



Ripartizione percentuale domande ERP capoluoghi
Elaborazione da Tab. III.17 pag. 96



Ripartizione percentuale domande Fondo Sociale 2011 per fascia di reddito
Elaborazione da Tab. III.24 pag. 101



VI.2.4. Parco alloggi ed attività edilizia

Gli investimenti in abitazioni in Emilia Romagna ammontano, secondo Ance, a 6.914 mln di euro (il 55,3% del totale del settore costruzioni), con una contrazione del 2,9% in termini reali rispetto al 2010 mentre al 2012 si stima un ulteriore calo del 2,1%. Gli investimenti 2011 in nuove abitazioni sono stati appena 2.711 contro 4.203 in manutenzione e recupero, con una caduta nel quadriennio 2008-11 del 22% circa (25% se proiettata al 2012).

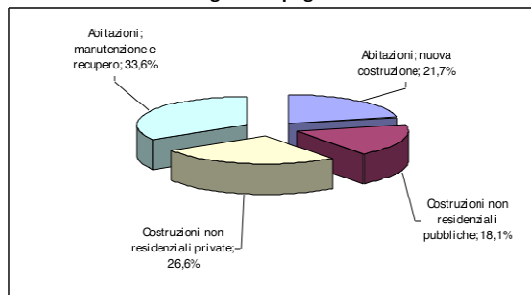
Fra 2000 e 2009 risultano progettati in Emilia-Romagna l'8,4% dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale dell'intero paese, pari al 10,2% del volume ed al 9,6% della superficie totale. Il biennio terminale della serie ha fatto registrare i valori minimi, nel 2008 con la contrazione massima e nel 2009 il valore più basso in assoluto, in riduzione rispetto all'anno precedente del 33,7% delle abitazioni e del 30,8% della superficie utile degli alloggi. Il dato nazionale si attesta al -26,2% delle abitazioni ed al -25% della superficie utile degli alloggi, rendendo palese che il fenomeno recessivo è più accentuato in regione che nel resto del Paese.

Sul fronte delle riqualificazioni, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate sono invece 77.875 le domande per agevolazioni fiscali ricevute nel 2010, +13% rispetto al 2009 e in ulteriore crescita.

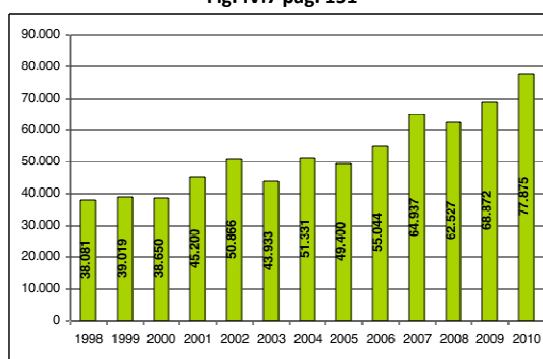
Una riprova di come la congiuntura stia duramente colpendo il settore si evince dagli oneri derivanti dall'attività edilizia, con ripetuti decrementi dal 13,7% del 2008 al 16,8% 2009, al 15,5% del 2010.

L'effetto generale di questo insieme di attività oggi fortemente focalizzato sul rinnovo è un parco di unità immobiliari ad uso abitativo stimabile a fine 2011 in 2.464mila circa. L'incremento rispetto al 2010 è dell'ordine circa 23mila unità, con una crescita inferiore all'1% dello stock al 31/12/2010. La maggior ampiezza rispetto alle progettate deriva presumibilmente da dinamiche specifiche del segmento immobiliare e va ricordato come le unità non vadano assunte come equivalenti ad alloggi veri e propri. Piuttosto descrivono un insieme più numeroso delle famiglie ma ancora troppo poco conosciuto in termini qualitativi e quantitativi.

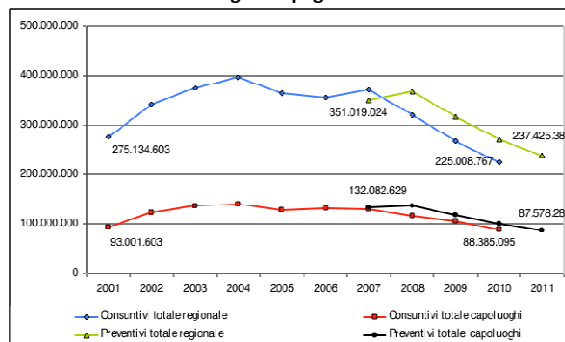
Composizione percentuale investimenti settore costruzioni Emilia Romagna (2011)
Fig. IV.10 pag. 154



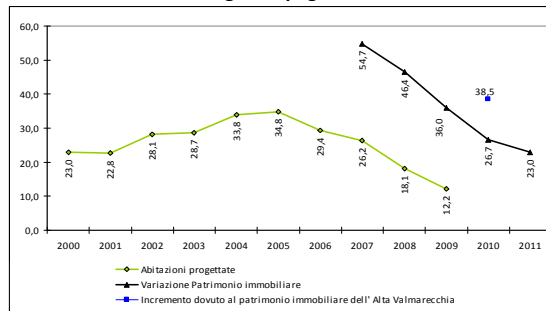
Numero di comunicazioni per agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie (36%) inviate dai contribuenti in Emilia Romagna (1998-2010)
Fig. IV.7 pag. 151



Oneri edilizi a preventivo e consuntivo anni 2001-2011
Fig. IV.5 pag. 147



Abitazioni progettate e variazioni del patrimonio immobiliare residenziale
Fig. IV.3 pag. 135



VI.2.5. Mercato immobiliare e aspetti collegati

Il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna si contraddistingue, dopo il 2007, per una consistente flessione. Da una caduta del 12% circa del 2009, si era passati ad un punto e mezzo di decrescita nel 2010. Il 2011 registra invece una ripresa del decremento rispetto al 2010, pari a 3,5 punti percentuali a livello regionale contro 2,5 punti scarsi a livello nazionale. In Emilia-Romagna la flessione interessa in maggior misura i comuni capoluogo rispetto al resto della provincia, registrando un decremento di 4,5 punti percentuali nei comuni capoluogo e di circa 3 punti negli altri comuni. Rispetto al dato nazionale, l'Emilia-Romagna risulta in linea con la flessione registrata negli altri comuni, mentre nei capoluoghi italiani si registra una contrazione molto più contenuta.

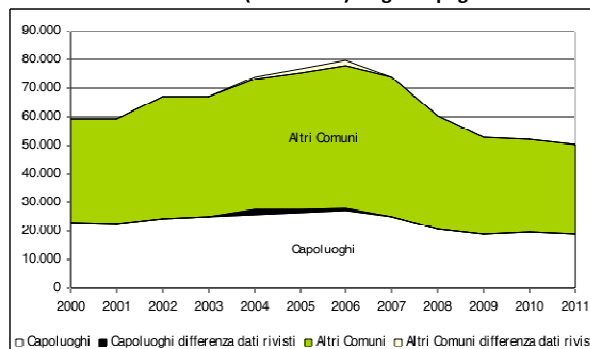
Il fatturato immobiliare 2011 è dell'ordine di 9,1 miliardi di euro (inferiore sia al 2010 che al 2009), concentrato principalmente nelle province di Bologna (2,8, di cui 1,4 nel capoluogo) e superano il miliardo di euro quelle di Parma e Modena.

L'andamento dell'indice del mercato immobiliare nel periodo 2000-2011 mostra a livello regionale una maggiore dinamicità soprattutto nei comuni minori, mentre a livello nazionale prevalgono leggermente, ma con continuità, i capoluoghi. In Emilia-Romagna nel 2011, l'attività del mercato immobiliare residenziale si concentra nei comuni allineati lungo la via Emilia, da quest'ultima, a frange verso nord e nella fascia costiera.

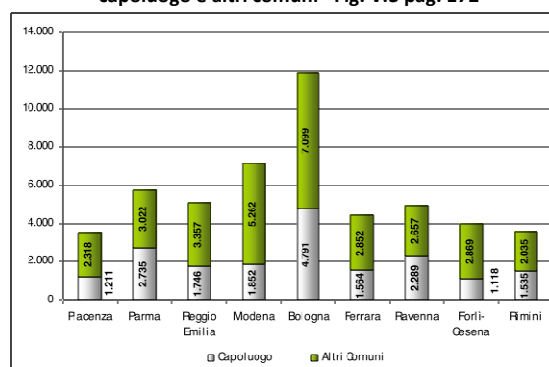
Dal punto di vista del ricorso al credito va invece segnalato come il ricorso a mutui ipotecari si sia ridotto del 43,6% in regione dal 2008 al 2011, conservando però una incidenza del 46,2% sul totale della transazioni rispetto al 42% nazionale.

Per i motivi prima elencati appare evidente come il mercato della Casa non riesca a favorire una significativa riallocazione delle risorse rispetto alle esigenze delle persone e come rappresenti, ancora più che in passato, la effettiva manifestazione di un caso concreto di "fallimento del mercato".

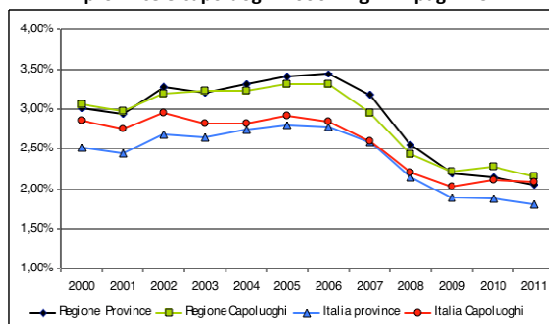
Numero delle transazioni normalizzate in regione nei capoluoghi e nei restanti comuni (2000-2011) - Fig. V.1 pag. 171



Ripartizione del mercato immobiliare 2011 capoluogo e altri comuni - Fig. V.3 pag. 172



Andamenti dell'Indice del Mercato immobiliare (IMI) province e capoluoghi 2000-- Fig. V.4 pag. 173



Indice del Mercato Immobiliare per comune anno 2011 Fig. IV.6 pag. 176

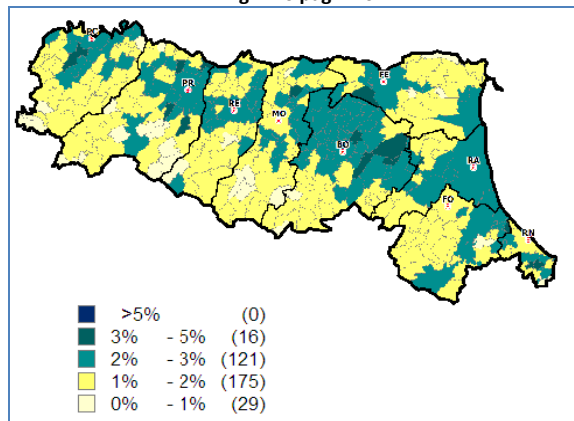


Tabella VI.2. Quadro riassuntivo dello scenario di impatto sul sistema abitativo

	2010	2011-2012	
POPOLAZIONE RESIDENTE	↔↕↔	↔↕↔	1/1/2009: 4.337.966 1/1/2010: 4.395.606 1/1/2011: 4.432.439 +0,8%
STRANIERI RESIDENTI	↕↕	↕↕	1/1/2009: 421.509 (incidenza 9,7%); 1/1/2010: 462.840 (incidenza 10,5%); 1/1/2011: 500.585 (incidenza 11,3%)
FAMIGLIE RESIDENTI	↕	↔↕↔	1/1/2009: 1.914.948; 1/1/2010: 1.946.997 1/1/2011: 1.970.813
DISAGIO E POVERTA'	↔↔	↔↕↔	Fonte Istat: incidenza povertà relativa 2008: 3,9% 2009: 4,1% 2010: 4,5% 2011:5,2%
EROGAZIONI MUTUI	↘	↘↘↘	nuove erogazioni 2009: 5,18 mld, 2010: 5,07mld 2011:4,21 mld Fonte Banca d'Italia.
QUOTA FAMIGLIE IN AFFITTO	↕	↕	2009: 365.000 famiglie in affitto pari al 19,5% 2010: 376.000 (il 19,9%) (fonte: Unioncamere su dati istat)
LIVELLO CANONI	↔↕↔	↔↕↔	I valori dei canoni mostrano sostanziale stabilità, soprattutto in zona periferica, e comunque appaiono talvolta elevati. In particolare, confrontati con i valori medi del triennio precedente, 2008-2010, oscillano mediamente: zone periferiche: tra meno 3,2% e 8,4% nei capoluoghi, con media dell'1,4% ,e tra la parità e 4,3% negli altri comuni, con media dell'1,3%.
SFRATTI	↔↔	↘↘	provvedimenti emessi 2009: 7016 2010: 7.054 2011: 6.485 fonte: Ministero Interno.
DOMANDA FONDO SOCIALE	↘	↘↘	n° domande ammesse 2009: 54.269 ; 2010: 52.888 2011:49.407 (Fonte:Regione Emilia Romagna)
INVESTIMENTI IN EDILIZIA	↘↘	↘↘	Fonte Ance (marzo 2012):2010: 13365 mln€. Riduzione 5,9% in termini reali, rispetto al 2009. Nel 2011: 12.509 mln€ diminuito del 5,1% in termini reali; previsione per il 2012 ulteriore flessione del 3,8%.
ALLOGGI ATTIVITA' EDILIZIA ISTAT	↘↘↘		Dal 2005 si assiste alla riduzione dell'attività di progettazione dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione. Il 2009 registra la contrazione, rispetto 2008 del 25,5% del numero dei fabbricati, del 33,7% delle abitazioni e del 30,8% delle superficie utile degli alloggi.
PARCO ALLOGGI	↔↕↔	↔↔	31/12/2009 n° U.I.U 2.414.303 (+2%) 31/12/2010:2.441.063 (+1,1%) 31/12/2011: 2.464.314 (+1%) (con AV) Fonte Agenzia del Territorio.
TRANSAZIONI NORMALIZZATE	↔↘↔	↘↘	ntn 2009: 52.940; 2010: 52147 2011: 50.313 Fonte Agenzia del Territorio.
LIVELLO PREZZI	↕	↕	2009 prezzo medio: 174,8 2010: 178,6 2011: 181,5 (migliaia di euro) Fonte: Agenzia del Territorio
FATTURATO IMMOBILIARE	↔↕↔	↘	2009: 9,2 mld 2010:9,3 mld 2011: 9,1 Fonte Agenzia del territorio.

Legenda: carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2011-2012

carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni