



Provincia di Modena



/ area programmazione e pianificazione territoriale / documenti /

RAPPORTO 2006 DELLA PROVINCIA DI MODENA

Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo

QUALITÀ URBANA E DEL TERRITORIO



Direzione Generale Programmazione Territoriale e Sistemi di Mobilità.
Assessorato Programmazione e sviluppo territoriale,
Cooperazione col sistema delle autonomie, Organizzazione.
Servizio Politiche Abitative.



Assessorato Programmazione e
Pianificazione Territoriale

OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO

Rapporto 2006 della provincia di Modena

a cura di:

NuovaQuasco
QUALITÀ DEGLI APPALTI E SOSTENIBILITÀ DEL COSTRUIRE

PROGETTO O.R.S.A.

(OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO)

Promosso da:



*Assessorato Programmazione Territoriale.
Politiche Abitative. Riqualificazione Urbana.*

e



Provincia di Modena

Assessorato Programmazione e Pianificazione Territoriale

Committenti:

*Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna
Assessorato Regionale Programmazione Territoriale.
Politiche Abitative. Riqualificazione Urbana.
Direzione Generale Programmazione e Pianificazione
Urbanistica
Servizio Politiche Abitative*

*Amministrazione Provinciale di Modena
Assessorato Programmazione Pianificazione Territoriale
e Urbanistica*

Area Programmazione e Pianificazione Territoriale

Unità di Ricerca O.R.S.A. della Provincia di Modena:

Elena Bortolotti	Nuova Quasco – Ricercatrice
Carlo Foresti	Nuova Quasco – Coordinatore delle attività di ricerca e di elaborazione O.R.S.A.
Daniele Ganapini	Nuova Quasco – Responsabile del Progetto O.R.S.A.
Alfredo Mazzacurati	R.E.R. - Responsabile dell'Osservatorio Regionale sul Sistema Abitativo
Eriuccio Nora	Area Programmazione e Pianificazione Territoriale - Dirigente responsabile
William Zaccarelli	Area Programmazione e Pianificazione Territoriale – Politiche Abitative

Gruppo di lavoro della provincia di Modena

Arianna Agnoletto	Comune di Carpi
Marcello Antinucci	Agenzia Energia Sviluppo Sostenibile di Modena
Ruggero Cavani	Comune di Fiorano Modenese
Giovanni Ghini	Comune di Modena
Guja Guglielmi	Comune di Modena
Maura Monari	Camera di Commercio di Modena
Paolo Petazzoni	A.C.E.R. di Modena
Stefano Querci	META SpA
Angela Zibordi	Comune di Mirandola

Si ringraziano per il loro contributo:

I Sindaci e il personale delle Amministrazioni Comunali partecipanti alla ricerca, i responsabili e il personale degli uffici studi e statistica di Province, Regione, Camere di Commercio e Unioncamere nonché di tutti gli altri operatori che hanno contribuito alla positiva realizzazione del presente Rapporto: in particolare la Direzione Regionale dell'Agenzia dell'Entrate dell'Emilia Romagna, AGCI, Arcab Federabitazione e le cooperative aderenti, la FIAIP FIMAA e le agenzie immobiliari aderenti, ASPPI APE-Confedilizia A.P.P.C. Unione Inquilini, UPPI, UNIAT, SICET e SUNIA operanti sul territorio dell'Emilia-Romagna.

Un ringraziamento particolare ai partecipanti al focus group del 5.12.2006.

Il presente rapporto è stato redatto nel mese di dicembre 2006 da Nuova Quasco.

Febbraio 2007

Copertina e stampa: U.O. Grafica e Centro Stampa – Provincia di Modena

INDICE DEL DOCUMENTO

I.	PREMESSA	7
II.	IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO	9
II.1.	LA POPOLAZIONE	10
II.2.	LA STRUTTURA PER ETÀ DELLA POPOLAZIONE.....	18
II.3.	LA POPOLAZIONE STRANIERA	21
II.4.	LE FAMIGLIE	25
II.5.	I REDDITI	27
II.6.	I PRESTITI PER LA CASA.....	35
III.	IL FENOMENO ABITATIVO	38
III.1.	LA SPESA PER L'ABITAZIONE	38
III.2.	L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	40
III.3.	INIZIATIVE A LIVELLO LOCALE.....	47
IV.	IL COMPARTO DELLE LOCAZIONI E GLI SFRATTI	51
IV.1.	I CONTRATTI DI LOCAZIONE	51
IV.2.	INDAGINE CON LE RAPPRESENTANZE DI PROPRIETARI ED INQUILINI.....	53
IV.3.	IL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO	61
IV.4.	ALIQUOTE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.....	64
IV.5.	GLI SFRATTI.....	66
V.	ATTIVITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	71
V.1.	ATTIVITA' EDILIZIA	71
VI.	DATI SUL MERCATO IMMOBILIARE	79
VI.1.	NUMERO DI TRANSAZIONI ED INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE	79
VI.2.	PREZZI DI COMPRAVENDITA E VARIAZIONI.....	82
VI.3.	MERCATO IMMOBILIARE E LOCAZIONI NELL'AUTUNNO DEL 2006	91
VII.	RIEPILOGO E PROSPETTIVE.....	95

I. PREMESSA

L'Osservatorio nasce nel 1996 come Osservatorio Scenari Abitativi Regionali su intento della Regione Emilia Romagna in collaborazione con gli allora Istituti Autonomi Case Popolari della regione. Si trattava di un osservatorio a livello regionale fondato su indagini campionarie prevalentemente dirette ai dieci comuni capoluogo includendo tra questi anche quello di Cesena. Nel tempo l'Osservatorio ha subito alcune modifiche o "affinamenti" a seguito di specifiche esigenze rilevate dal Comitato di Gestione o in ordine a interventi normativi, il più rilevante dei quali a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale n. 24, 8 agosto 2001. Essa ha determinato il subentro delle Amministrazioni provinciali in sostituzione degli I.A.C.P., ora A.C.E.R., con il conseguente passaggio da osservatorio regionale a sistema di osservazione composto da nove osservatori provinciali e con l'ampliamento del campione dai dieci comuni capoluogo agli attuali trenta in tutta la regione.

L'obiettivo dell'osservatorio rimane tuttavia immutato e cioè raccogliere in un quadro organico tutte le informazioni disponibili sul sistema abitativo, sia in termini quantitativi che qualitativi, al fine di produrre un quadro organico per mezzo del quale sia possibile individuare ed esaminare i fenomeni e le tendenze della condizione abitativa in atto sul territorio. Esso vuole essere, infatti uno strumento di supporto agli Enti Locali nel loro ruolo di amministratori pubblici e di governo del territorio per l'individuazione di misure d'azione e politiche abitative. Dato il livello di analisi, a scala regionale prima ed ora anche a scala provinciale, con approfondimenti sui comuni campione ed in alcuni casi sulla loro totalità, è uno strumento rivolto proprio agli amministratori pubblici e ad alcuni Enti o Istituzioni quali ad esempio i Tavoli di Concertazione per la casa.

L'Osservatorio annualmente produce nove rapporti provinciali ed uno regionale, attraverso cui restituisce una fotografia del territorio evidenziando scenari e fenomeni per la definizione delle politiche abitative, tuttavia, esso non contiene l'individuazione di politiche di intervento, tali decisioni competono ad altri ambiti che non sono quelli di un rapporto di ricerca.

I canali di ricerca utilizzati per le rilevazioni sono quelli individuati dall'Osservatorio Nazionale per la Condizione Abitativa e di seguito elencati:

- il quadro legislativo
- il contesto socio economico
- il fenomeno abitativo
- gli sfratti
- il mercato delle locazioni

- l'attività edilizia ed urbanistica
- il mercato immobiliare.

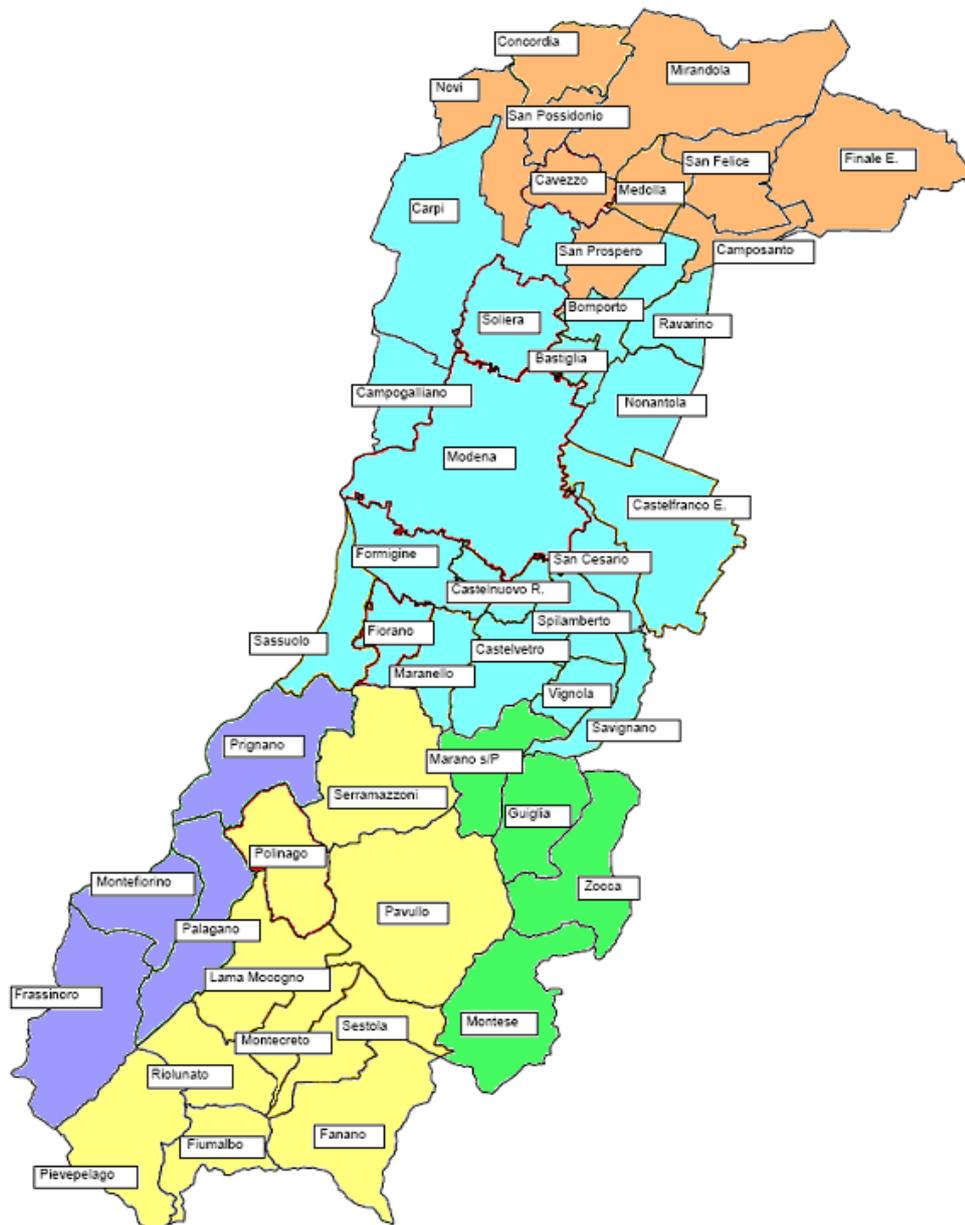
Gli strumenti di ricerca sono costituiti da indagini dirette e campionarie, interviste ad operatori e soggetti pubblici, Gruppi di Lavoro provinciali ed infine i Focus Group. Le indagini dirette mirano a reperire tutte le informazioni disponibili inerenti i diversi temi di ricerca per tutti i territori comunali, laddove le informazioni recuperate non dispongano del dettaglio comunale si interviene con indagini campionarie rivolte al campione costituito dai 30 comuni. I Gruppi di Lavoro istituiti in ogni provincia sono costituiti da un pool di rappresentanti degli Enti Pubblici (Amministrazione Provinciale, Amministrazioni Comunali inserite nel campione, A.C.E.R., C.C.I.A.A., altri soggetti individuati in ambito locale), essi hanno il compito di indirizzare la ricerca coordinando l'afflusso di informazioni da studi, ricerche, osservatori condotti in proprio seno. I Focus Group sono una tecnica di rilevazione che vede il coinvolgimento di operatori locali (Cooperative di abitazione, Associazioni sindacali di proprietari ed inquilini, Associazioni di categoria o professionali, Associazioni di imprese, ecc.) a cui vengono esposti alcuni temi per i quali viene sollecitato un dibattito che conduca ad una visione d'insieme dei diversi fenomeni considerati.

Nella strutturale carenza di informazioni che caratterizza il sistema abitativo, nel senso più ampio del termine, vengono assunte e proposte al lettore l'insieme delle fonti rilevate e ritenute attendibili riportando i dati senza operare interpolazioni o mediazioni proprio per evidenziarne le peculiarità e la differente valenza.

Le considerazioni proposte nell'individuazione e caratterizzazione del fabbisogno abitativo hanno luogo da dati, a volte parziali, che spesso derivano da stime o interpolazioni, nostre o di altri soggetti, e che pertanto devono essere assunte per il loro reale significato: utili indicazioni sulla natura e sull'entità dei fenomeni ma non attendibili in valore assoluto.

II. IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO

I dati contenuti in questo capitolo non riportano informazioni dirette sul patrimonio abitativo ma riguardano prevalentemente i fruitori dei servizi abitativi, la loro distribuzione territoriale, le loro caratteristiche, le loro dinamiche. Si è ritenuto opportuno aprire il documento con questo capitolo in quanto tali dati risultano assolutamente indispensabili per la comprensione e la valutazione dei fenomeni rilevati per mezzo dei canali di ricerca successivamente riportati nel testo. Vengono quindi affrontati temi diversi, che spaziano dalla popolazione residente alla sua articolazione per famiglie, dal fenomeno dell'immigrazione ai redditi e all'occupazione in una lettura che cerca di cogliere le principali trasformazioni e le possibili evoluzioni d'interesse del territorio.



Il principale obiettivo dell'Osservatorio è quello di individuare ed analizzare i fenomeni legati al sistema abitativo, a livello provinciale prima e regionale poi, e pertanto, a tal fine, sono stati assunti 30 comuni "campione" selezionati per le proprie caratteristiche e per la rappresentatività in riferimento ai principali fenomeni in atto sul territorio provinciale. In tali comuni vengono raccolte ed elaborate informazioni di dettaglio riguardanti l'attività edilizia e quella urbanistica, il mercato immobiliare e quello delle locazioni.

La figura rappresenta il territorio della provincia di Modena, composta da 47 Comuni, in cui sono stati evidenziati i quattro comuni "campione" adottati nell'osservatorio: il capoluogo, Carpi, Mirandola e Sassuolo.

Nell'operare confronti territoriali, inoltre, i comuni della provincia vengono raggruppati in cinque ambiti comunali così definiti: la "*Bassa Pianura*" (Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, Novi di Modena, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero), l' "*Area Metropolitana*" (Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Fiorano Modenese, Formigine, Maranello, Modena, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro, Sassuolo, Savignano sul Panaro, Soliera, Spilamberto, Vignola), la "*Comunità Montana Modena Ovest*" (Frassinoro, Montefiorino, Palagano, Prignano sulla Secchia), la "*Comunità Montana del Frignano*" (Fanano, Fiumalbo, Lama Mocogno, Montecreto, Pavullo nel Frignano, Pievepelago, Polinago, Riolunato, Serramazzone, Sestola), la "*Comunità Montana Modena Est*" (Guiglia, Marano sul Panaro, Montese, Zocca).

II.1. LA POPOLAZIONE

Alla data del 1° gennaio 2006 la popolazione residente in provincia di Modena ammonta a 665.272 persone (326.637 maschi e 338.635 femmine) registrando un aumento pari a 5.414 unità, corrispondente allo 0,8%, rispetto alla medesima data dell'anno precedente (medesimo incremento di quello medio registrato in regione).

La popolazione provinciale rappresenta il 15,9% dei cittadini residenti in regione Emilia Romagna, in riferimento alle fasce territoriali precedentemente descritte, è così suddivisa:

- nella Bassa Pianura risiedono 93.778 cittadini, pari al 14,1% dell'intera popolazione provinciale. Per essi, nell'ultimo anno, il saldo demografico risulta pari a 628 residenti (0,7% rispetto al 2005) in tendenza con l'andamento medio verificato a livello provinciale;

- nell'Area Metropolitana risiede la frazione più rilevante della popolazione, 505.260 cittadini pari al 75,9% del totale. Qui, nell'ultimo anno i residenti risultano cresciuti di 4.356 unità con un incremento dello 0,9%, superiore alla media provinciale;
- nella Comunità Montana Modena Ovest risiede la frazione minore della popolazione, 10.446 cittadini pari all'1,6% del totale dei residenti della provincia, Per essi, nell'ultimo anno, il saldo demografico risulta negativo e pari a -53 residenti (-0,5% rispetto al 2005) in controtendenza all'andamento medio verificato a livello provinciale;
- nella Comunità Montana del Frignano risiedono 39.722 persone, il 6% del totale dei residenti della provincia, essi risultano in aumento di 300 unità rispetto all'anno precedente. L'incremento è pari allo 0,8% corrispondente al valore medio della provincia;
- nella Comunità Montana Modena Est risiedono i rimanenti 16.066 cittadini pari al 2,4% del totale. Qui, nell'ultimo anno i residenti risultano cresciuti di 183 unità con il maggior incremento registrato a livello provinciale pari all'1,2%.

Passando ad analizzare l'andamento della popolazione a livello locale, nel comune capoluogo si registrano 180.469 residenti con un incremento di 359 persone (pari allo 0,2%) rispetto al 2005. Il comune di Modena, pur rappresentando il 27,1% della popolazione provinciale, nell'ultimo anno registra una crescita demografica inferiore alla media provinciale (pari allo 0,8%) ed inferiore anche al valore medio calcolato nell'Area Metropolitana (0,9%).

Carpi, con i suoi 64.517 residenti che corrispondono al 9,7% della popolazione provinciale, registra un incremento demografico pari all'1,2% corrispondente a 751 residenti, valore superiore alla media provinciale e alla media della fascia territoriale di competenza, l'Area Metropolitana.

Mirandola al 1° gennaio 2006 registra una popolazione di 23.037 cittadini con un'incidenza sul totale provinciale del 3,5% e un incremento in valore assoluto rispetto all'anno precedente di 190 persone pari allo 0,8%, valore corrispondente al valore medio provinciale e superiore a quello dell'ambito di competenza, la Bassa Pianura.

L'altro comune campione dell'osservatorio, Sassuolo, con 41.746 cittadini, pari al 6,3% della popolazione provinciale, registra un decremento corrispondente a -0,3% (-105 persone), tale dato risulta ovviamente inferiore alla media provinciale e alla media della fascia territoriale di competenza, l'Area Metropolitana.

Il maggior incremento demografico dell'ultimo anno si registra a Bomporto, dove un aumento di 315 residenti, pari al 3,8%, porta ad una popolazione complessiva di 8.589 cittadini e ad un'incidenza territoriale dell'1,3%. A seguire Bastiglia con un incremento del 2,8%, pari a 100 cittadini ed una popolazione totale di 3.655 residenti corrispondenti allo 0,5% della provincia. Si osserva quindi un aumento della popolazione nei comuni di cintura del capoluogo.

I maggiori decrementi della popolazione si riscontrano ovviamente nelle zone delle Comunità Montane di Modena Ovest e del Frignano, in termini percentuali si evidenziamo Fiumalbo con -2,3%, Frassinoro con -1,9% e Polinago con -1,7%, che tuttavia in valore assoluto corrispondono a poche decine (rispettivamente 31, 41 e 32 persone).

Tabella 1 - Popolazione residente al 01/01/2005 ed al 01/01/2006 per Comune, differenze in valore assoluto e percentuale ed incidenza sul totale della provincia

Comuni	Popolazione al 01/01/2005	Popolazione al 01/01/2006	Differenza v.a.	Differenza (%)	Incidenza sul totale (%)
Bastiglia	3.555	3.655	100	2,8	0,5
Bomporto	8.274	8.589	315	3,8	1,3
Campogalliano	8.044	8.064	20	0,2	1,2
Camposanto	3.061	3.039	-22	-0,7	0,5
Carpì	63.766	64.517	751	1,2	9,7
Castelfranco Emilia	27.324	27.931	607	2,2	4,2
Castelnuovo Rangone	12.724	12.980	256	2,0	2,0
Castelvetro di Modena	10.278	10.390	112	1,1	1,6
Cavezzo	7.072	7.090	18	0,3	1,1
Concordia sulla Secchia	8.765	8.763	-2	0	1,3
Fanano	2.999	3.008	9	0,3	0,5
Finale Emilia	15.354	15.415	61	0,4	2,3
Fiorano Modenese	16.433	16.568	135	0,8	2,5
Fiumalbo	1.335	1.304	-31	-2,3	0,2
Formigine	30.893	31.402	509	1,6	4,7
Frassinoro	2.137	2.096	-41	-1,9	0,3
Guiglia	4.017	4.030	13	0,3	0,6
Lama Mocogno	3.004	3.007	3	0,1	0,5
Maranello	16.216	16.393	177	1,1	2,5
Marano sul Panaro	3.870	3.960	90	2,3	0,6
Medolla	5.901	5.964	63	1,1	0,9
Mirandola	22.847	23.037	190	0,8	3,5
Modena	180.110	180.469	359	0,2	27,1
Montecreto	927	935	8	0,9	0,1
Montefiorino	2.336	2.318	-18	-0,8	0,3
Montese	3.280	3.303	23	0,7	0,5
Nonantola	13.509	13.867	358	2,7	2,1
Novi di Modena	10.849	10.977	128	1,2	1,7
Palagano	2.455	2.439	-16	-0,7	0,4
Pavullo nel Frignano	16.083	16.242	159	1,0	2,4
Pievepelago	2.209	2.230	21	1,0	0,3
Polinago	1.862	1.830	-32	-1,7	0,3
Prignano sulla Secchia	3.571	3.593	22	0,6	0,5
Ravarino	5.900	6.004	104	1,8	0,9
Riolunato	738	733	-5	-0,7	0,1
San Cesario sul Panaro	5.608	5.673	65	1,2	0,9
San Felice sul Panaro	10.453	10.538	85	0,8	1,6
San Possidonio	3.761	3.783	22	0,6	0,6
San Prospero	5.087	5.172	85	1,7	0,8
Sassuolo	41.746	41.641	-105	-0,3	6,3
Savignano sul Panaro	8.746	8.831	85	1,0	1,3
Serramazzoni	7.618	7.796	178	2,3	1,2
Sestola	2.647	2.637	-10	-0,4	0,4
Soliera	14.051	14.161	110	0,8	2,1
Spilamberto	11.376	11.442	66	0,6	1,7
Vignola	22.351	22.683	332	1,5	3,4
Zocca	4.716	4.773	57	1,2	0,7
Provincia	659.858	665.272	5.414	0,8	su regione 15,9
Bassa Pianura	93.150	93.778	628	0,7	14,1
Area Metropolitana	500.904	505.260	4.356	0,9	75,9
C.M. Modena Ovest	10.499	10.446	-53	-0,5	1,6
C.M. del Frignano	39.422	39.722	300	0,8	6,0
C.M. Modena Est	15.883	16.066	183	1,2	2,4
Regione	4.151.335	4.187.544	36.209	0,9	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia - Romagna

Tabella 2 - Serie storica della popolazione residente al 1° gennaio per Comune, Provincia e Regione

Comuni	Anno																			
	Censimento 1981	1988	1989	1990	1991	Censimento 1991	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bastiglia	2.048	2.160	2.188	2.214	2.247	2.276	2.290	2.396	2.481	2.537	2.663	2.893	3.032	3.113	3.236	3.349	3.356	3.437	3.555	3.655
Bomporto	5.523	5.589	5.615	5.674	5.727	5.801	5.819	6.009	6.055	6.186	6.352	6.583	6.834	7.129	7.398	7.632	7.819	7.992	8.274	8.589
Campogalliano	6.005	6.441	6.552	6.599	6.699	6.784	6.928	7.044	7.096	7.171	7.226	7.350	7.457	7.484	7.671	7.749	7.842	7.935	8.044	8.064
Camposanto	3.016	2.960	2.945	2.961	2.970	2.917	2.882	2.943	2.952	2.969	2.991	3.011	3.003	3.026	3.031	3.014	3.046	3.041	3.061	3.039
Carpi	60.614	60.515	60.635	60.690	60.794	60.715	60.653	60.494	60.137	60.187	60.344	60.425	60.680	61.154	61.631	62.288	62.558	63.316	63.766	64.517
Castelfranco Emilia	20.715	20.762	20.894	21.016	21.131	21.247	21.343	21.642	21.799	21.920	22.240	22.603	23.011	23.753	24.518	25.359	25.821	26.535	27.324	27.931
Castelnuovo Rangone	8.633	9.327	9.387	9.479	9.604	9.683	9.898	10.095	10.294	10.470	10.745	10.988	11.225	11.478	11.759	12.081	12.286	12.533	12.724	12.980
Castelvetro di Modena	7.497	7.593	7.602	7.759	7.907	8.081	8.181	8.309	8.461	8.551	8.787	8.874	9.073	9.279	9.388	9.620	9.849	10.027	10.278	10.390
Cavezzo	6.421	6.372	6.394	6.407	6.414	6.351	6.378	6.388	6.424	6.465	6.524	6.531	6.550	6.645	6.716	6.775	6.808	6.938	7.072	7.090
Concordia sulla Secchia	8.805	8.348	8.299	8.239	8.338	8.242	8.265	8.249	8.238	8.291	8.342	8.331	8.324	8.324	8.342	8.324	8.477	8.597	8.765	8.763
Fanano	3.152	3.004	2.973	2.961	2.948	2.932	2.946	2.931	2.892	2.907	2.926	2.930	2.922	2.896	2.905	2.900	2.889	2.930	2.999	3.008
Finale Emilia	15.317	15.041	15.101	15.014	15.062	15.057	15.124	15.027	14.966	14.902	14.949	14.982	14.999	15.037	15.129	15.212	15.250	15.196	15.354	15.415
Fiorano Modenese	14.745	15.095	15.277	15.486	15.672	15.644	15.764	15.742	15.762	15.862	15.936	15.911	15.867	15.951	16.046	16.106	16.180	16.356	16.433	16.568
Fiumalbo	1.588	1.570	1.568	1.558	1.547	1.554	1.523	1.518	1.501	1.484	1.449	1.442	1.430	1.415	1.389	1.378	1.349	1.340	1.335	1.304
Formigine	21.509	24.205	24.752	25.481	26.118	26.667	27.118	27.474	27.781	27.996	28.256	28.475	28.818	29.275	29.827	30.252	30.388	30.655	30.893	31.402
Frassinoro	2.751	2.529	2.460	2.448	2.402	2.476	2.471	2.447	2.408	2.376	2.360	2.310	2.301	2.267	2.218	2.175	2.149	2.156	2.137	2.096
Guiglia	3.031	2.942	2.936	2.905	2.926	2.958	3.024	3.075	3.154	3.269	3.356	3.387	3.475	3.548	3.635	3.709	3.888	3.990	4.017	4.030
Lama Mocogno	3.195	3.105	3.087	3.045	3.021	3.039	3.025	3.007	3.008	2.993	3.000	3.006	3.030	3.024	3.040	3.036	3.055	3.017	3.004	3.007
Maranello	12.832	13.846	14.069	14.250	14.514	14.574	14.799	14.922	14.964	15.165	15.308	15.393	15.507	15.613	15.819	15.893	15.936	16.115	16.216	16.393
Marano sul Panaro	3.306	3.283	3.294	3.286	3.261	3.272	3.282	3.317	3.329	3.344	3.350	3.441	3.470	3.582	3.640	3.684	3.700	3.796	3.870	3.960
Medolla	5.445	5.428	5.447	5.454	5.474	5.481	5.444	5.515	5.463	5.502	5.526	5.544	5.448	5.437	5.504	5.539	5.662	5.804	5.901	5.964
Mirandola	22.011	21.633	21.604	21.549	21.632	21.588	21.552	21.513	21.526	21.493	21.596	21.646	21.763	21.938	22.077	22.115	22.197	22.580	22.847	23.037
Modena	180.312	176.556	176.807	176.857	177.501	176.990	176.367	175.536	174.676	174.518	175.124	175.013	175.485	176.022	176.965	178.013	178.311	178.874	180.110	180.469
Montecreto	1.126	1.080	1.063	1.064	1.044	1.042	1.019	1.008	991	987	996	984	970	958	934	937	922	932	927	935
Montefiorino	2.493	2.461	2.416	2.439	2.411	2.332	2.369	2.316	2.303	2.332	2.349	2.349	2.330	2.348	2.337	2.332	2.314	2.343	2.336	2.318
Montese	3.476	3.271	3.228	3.190	3.194	3.167	3.145	3.122	3.130	3.152	3.131	3.155	3.159	3.159	3.183	3.178	3.177	3.222	3.280	3.303
Nonantola	10.347	10.563	10.629	10.745	10.945	10.998	11.211	11.321	11.495	11.534	11.655	11.825	11.894	12.041	12.318	12.562	12.853	13.224	13.509	13.867
Novi di Modena	9.852	10.000	10.006	9.994	10.049	10.086	10.076	10.076	10.077	10.132	10.147	10.135	10.157	10.197	10.358	10.475	10.513	10.694	10.849	10.977
Palagano	2.495	2.480	2.437	2.406	2.393	2.381	2.393	2.423	2.411	2.446	2.480	2.518	2.536	2.506	2.488	2.466	2.456	2.448	2.455	2.439
Pavullo nel Frignano	13.017	13.074	13.133	13.182	13.285	13.379	13.532	13.604	13.664	13.769	13.951	14.164	14.352	14.570	14.851	15.126	15.362	15.683	16.083	16.242
Pievepelago	2.352	2.231	2.232	2.204	2.184	2.152	2.151	2.134	2.128	2.129	2.140	2.135	2.133	2.124	2.150	2.148	2.142	2.168	2.209	2.230
Polinago	2.071	1.932	1.917	1.901	1.878	1.889	1.892	1.880	1.864	1.867	1.890	1.884	1.924	1.868	1.870	1.888	1.891	1.849	1.862	1.830
Prignano sulla Secchia	3.146	3.151	3.130	3.152	3.148	3.109	3.191	3.247	3.248	3.243	3.329	3.378	3.433	3.490	3.466	3.512	3.523	3.534	3.571	3.593
Ravarino	3.992	4.176	4.240	4.248	4.299	4.381	4.481	4.558	4.619	4.701	4.744	4.834	4.938	5.105	5.185	5.349	5.497	5.722	5.900	6.004
Riolunato	966	870	869	856	847	837	835	823	820	806	791	778	755	746	749	739	742	749	738	733
San Cesario sul Panaro	4.905	5.160	5.184	5.174	5.178	5.188	5.163	5.150	5.203	5.170	5.190	5.218	5.162	5.203	5.269	5.226	5.364	5.595	5.608	5.673
San Felice sul Panaro	9.439	9.419	9.395	9.391	9.425	9.426	9.489	9.433	9.414	9.450	9.483	9.578	9.598	9.703	9.821	9.971	10.156	10.247	10.453	10.538
San Possidonio	3.306	3.267	3.243	3.301	3.350	3.339	3.364	3.370	3.377	3.364	3.460	3.451	3.459	3.463	3.497	3.561	3.572	3.709	3.761	3.783
San Prospero	3.828	3.881	3.879	3.872	3.958	4.013	4.067	4.094	4.138	4.113	4.157	4.268	4.320	4.412	4.490	4.522	4.696	4.880	5.067	5.172
Sassuolo	40.226	39.278	39.709	40.077	40.580	40.275	40.746	40.586	40.602	40.563	40.662	40.616	40.546	40.581	40.872	41.003	41.034	41.394	41.746	41.641
Savignano sul Panaro	7.461	7.561	7.552	7.650	7.689	7.762	7.764	7.837	7.893	7.903	7.976	8.039	8.191	8.263	8.323	8.371	8.425	8.521	8.746	8.831
Serramazzone	5.205	5.226	5.187	5.299	5.342	5.428	5.516	5.606	5.651	5.815	5.913	6.128	6.343	6.436	6.710	6.956	7.150	7.392	7.618	7.796
Sestola	2.880	2.796	2.742	2.737	2.756	2.756	2.791	2.780	2.783	2.780	2.778	2.737	2.712	2.696	2.696	2.692	2.660	2.662	2.647	2.637
Soliera	10.770	11.157	11.185	11.196	11.266	11.395	11.459	11.491	11.667	11.792	11.924	12.149	12.418	12.665	12.902	13.238	13.537	13.774	14.051	14.161
Spilamberto	10.307	10.509	10.510	10.612	10.652	10.665	10.688	10.641	10.611	10.610	10.580	10.530	10.595	10.717	10.725	10.953	11.118	11.228	11.376	11.442
Vignola	19.688	19.999	19.931	19.947	20.037	20.138	20.139	20.060	20.029	19.967	20.140	20.257	20.439	20.662	20.954	21.276	21.727	22.094	22.351	22.683
Zocca	4.206	4.149	4.165	4.149	4.170	4.213	4.228	4.336	4.330	4.326	4.409	4.406	4.381	4.483	4.593	4.631	4.642	4.696	4.716	4.773
Provincia	596.025	595.995	597.868	600.118	603.989	604.680	606.785	607.489	607.815	609.509	613.625	616.585	620.449	625.786	632.625	639.315	644.289	651.920	659.858	665.272
Bassa Pianura	87.440	86.349	86.313	86.182	86.672	86.500	86.641	86.608	86.575	86.681	87.175	87.477	87.621	88.182	88.965	89.508	90.377	91.686	93.150	93.778
Area Metropolitana	448.129	450.492	452.718	455.154	458.560	459.264	460.811	461.307	461.625	462.803	465.852	467.976	471.172	475.488	480.806	486.320	489.901	495.327	500.904	505.260
C.M. Modena Ovest	10.885	10.621	10.443	10.445	10.354	10.298	10.424	10.433	10.370	10.397	10.518	10.555	10.600	10.611	10.509	10.485	10.442	10.481	10.499	10.446
C.M. del Frignano	35.552	34.888	34.771	34.807	34.852	35.008	35.230	35.291	35.302	35.537	35.834	36.188	36.571	36.733	37.294	37.800	38.162	38.722	39.422	39.722
C.M. Modena Est	14.019	13.645	13.623	13.530	13.551	13.610	13.679	13.850	13.943											

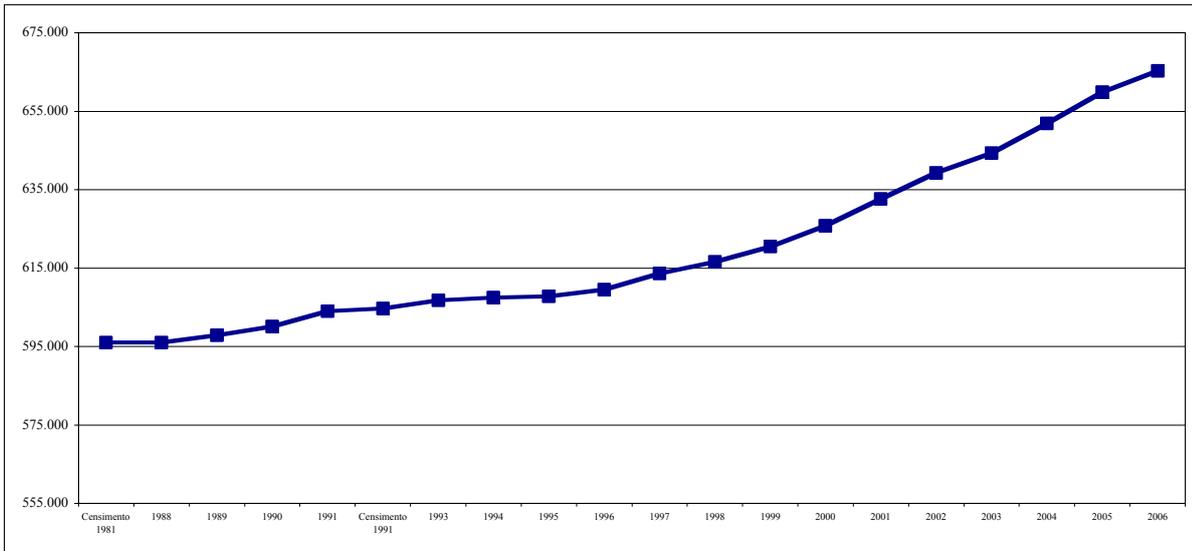
Analizzando la serie storica della popolazione provinciale a partire dal 1991 per individuarne le tendenze si evidenzia un aumento demografico costante, che a partire dalle 604.680 persone registrate al censimento del 1991 porta la popolazione provinciale agli attuali 665.272 cittadini. Tale andamento si differenzia da quanto verificato mediamente in regione dove, a partire dal minimo del censimento (in riferimento alla serie rappresentata in tabella), si rilevano per quattro o cinque anni alcune oscillazioni per poi assistere ad una crescita continua fino ad oggi.

Nelle diverse aree territoriali della provincia (Bassa Pianura, Area Metropolitana, Comunità Montana: Modena Ovest, del Frignano e Modena Est) si individuano andamenti differenziati che possiamo così riassumere:

- nella Bassa Pianura dal censimento del 1991 la popolazione presenta per alcuni anni un leggero decremento seguito da una crescita continua;
- nell'Area Metropolitana si rileva un costante aumento della popolazione residente sin dai primi anni della serie rappresentata in tabella;
- nella Comunità Montana Modena Ovest la popolazione subisce varie oscillazioni, decresce fino al 1991, per poi avviarsi a verso una crescita fino al 1997 e tornare a decrescere dal 2000 fino agli attuali 10.446 residenti;
- nella Comunità Montana del Frignano la contrazione demografica termina nel 1991, in seguito la popolazione comincia ad aumentare;
- nella Comunità Montana Modena Est, come rilevato a livello provinciale e nella Comunità Montana del Frignano, la popolazione aumenta dal 1991 fino agli attuali 16.066 residenti.

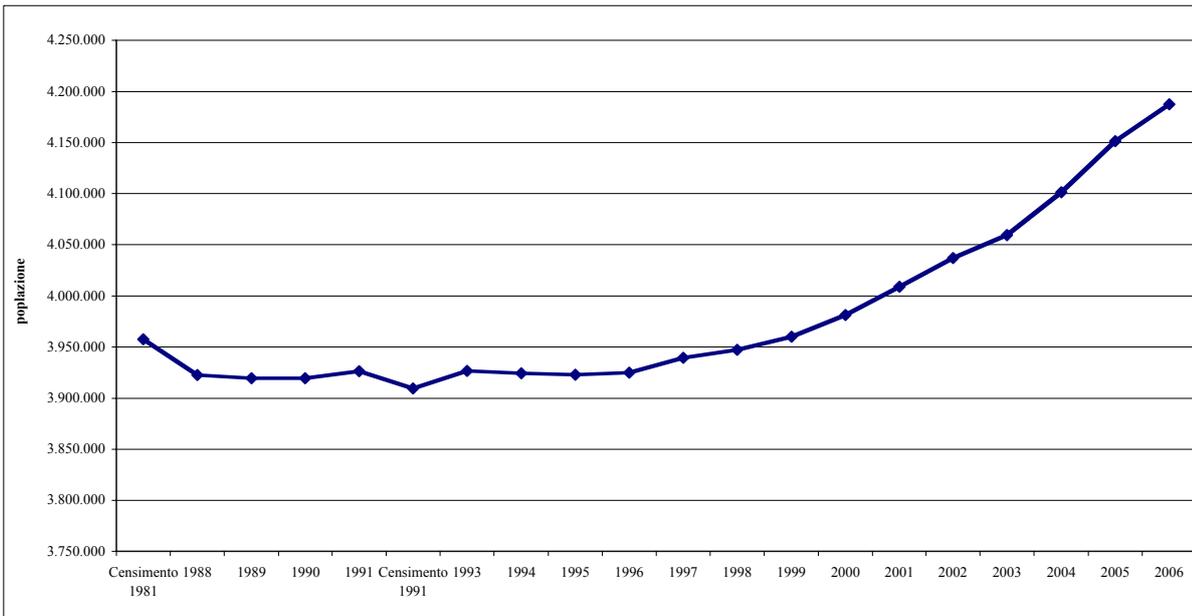
L'andamento della serie storica nel comune capoluogo indica una diminuzione della popolazione residente fino al 1999 e la successiva crescita raggiunge le 180.469 unità nel 2006 superando la popolazione registrata al censimento del 1981. Partendo dai valori registrati nel censimento del 1991, nei comuni campione l'aumento della popolazione si verifica a partire dal 1996 a Carpi e dall'anno successivo a Mirandola, mentre il comune di Sassuolo presenta un andamento oscillante fino al 2001, anno in cui inizia la crescita della popolazione che subisce un'interruzione nell'ultimo anno della serie.

Grafico 1 - Serie storica della popolazione dal 1981 al 2006 in provincia di Modena



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

Grafico 2 - Serie storica della popolazione dal 1981 al 2006 in Emilia - Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia – Romagna

Nelle tabelle successive sono rappresentate le proiezioni demografiche all'anno 2024, prodotte dal Servizio Controllo di Gestione e Sistemi Informatici della Regione Emilia Romagna in collaborazione con il Dipartimento di Statistica e Matematica applicata all'economia dell'Università di Pisa. Le proiezioni costituiscono un importante elemento di previsione che, a partire dalle condizioni attuali e presumendo che i parametri adottati intervengano con incidenze costanti nel tempo (in realtà la variabilità dei parametri viene

aggiornata nel tempo in ordine agli effettivi fenomeni demografici registrati sul territorio), forniscono ipotesi di sviluppo della popolazione indispensabili nella pianificazione del territorio.

Tabella 3 - Proiezioni demografiche della popolazione residente in provincia al 2024 secondo tre ipotesi

Anno	2007	2008	2012	2016	2020	2024
IPOTESI BASSA	674.677	681.500	705.735	726.395	744.950	762.450
IPOTESI INTERMEDIA	676.558	684.570	715.851	746.402	777.014	808.207
IPOTESI ALTA	678.508	687.725	726.100	766.684	809.636	854.946

Fonte dati: Regione Emilia - Romagna

Tabella 4 - Articolazione provinciale delle proiezioni demografiche al 2024 – Ipotesi intermedia

Anno	2007	2008	2012	2016	2020	2024
Piacenza	275.065	276.440	281.985	287.772	294.046	300.991
Parma	417.625	420.893	434.001	447.393	461.428	476.347
Reggio Emilia	498.278	505.104	532.119	558.996	586.326	614.466
Modena	676.558	684.570	715.851	746.402	777.014	808.207
Bologna	954.876	961.272	986.086	1.010.219	1.034.750	1.060.686
Ferrara	347.243	346.998	345.574	343.869	342.461	341.762
Ravenna	368.994	371.631	381.764	391.610	401.659	412.320
Forlì - Cesena	376.257	379.409	391.588	403.322	415.025	427.051
Rimini	291.422	294.041	304.019	313.436	322.690	332.066
Emilia - Romagna	4.206.320	4.240.357	4.372.986	4.503.022	4.635.400	4.773.895

Fonte dati: Regione Emilia - Romagna

Nella prima tabella troviamo le stime relative all'intera provincia di Piacenza secondo tre ipotesi, Bassa, Intermedia ed Alta, calcolate assumendo differenti valori per i parametri utilizzati (mortalità, fecondità, immigrazione da alte regioni, immigrazione dall'estero, emigrazioni e migrazioni). Da rilevare che la popolazione residente censita dalle anagrafi comunali al 1° gennaio del 2006, risulta inferiore di 9.405 unità rispetto all'ipotesi bassa pronosticata per il 2007. Considerando che la differenza in valore assoluto tra il 2005 e il 2006 risulta pari a 5.414 persone si può supporre che la popolazione nel 2007 sia circa pari a -0,7% della previsione, raggiungendo pertanto nel 2024 una totalità di residenti inferiore all'ipotesi bassa.

In **Tabella 4**, invece, troviamo le proiezioni demografiche relative all'ipotesi intermedia per tutte le province e per l'intera regione. In essa è possibile confrontare le variazioni demografiche previste per la provincia con quelle degli altri territori provinciali e con la variazione media regionale. È possibile constatare che le stime prodotte prevedono la provincia di Modena al secondo posto dopo la provincia di Reggio Emilia (23,3%), con un

incremento di popolazione al 2024 pari al 19,5%. Da esse si ricava, inoltre che per la provincia di Modena è prevista una popolazione oscillante tra le 676.558 e le 808.207 persone residenti, che continua a corrispondere alla seconda ripartizione territoriale (pari al 16,9% nel 2024) della regione dopo Bologna (pari al 22,2%).

II.2. LA STRUTTURA PER ETÀ DELLA POPOLAZIONE

Suddividendo la popolazione per fasce d'età si possono osservare alcune peculiarità che nel confronto con gli altri territori provinciali caratterizzano la provincia di Modena e possono innescare riflessioni in termini di fabbisogni abitativi. Nella **Tabella 5** viene proposta la suddivisione in ordine a classi d'età lavorativa e non per tutti i comuni della provincia e per i raggruppamenti territoriali assunti nel presente documento (Bassa Pianura, Area Metropolitana, Comunità Montana Modena Ovest, del Frignano e Modena Est).

Partendo dall'intera popolazione provinciale, i giovani con età inferiore ai 15 anni rappresentano il 13,5% della popolazione, la frazione della popolazione attiva, quella ricadente nelle due classi centrali (tra 15 e 39 anni e tra 40 e 64 anni) rappresenta il 65,7% del totale e gli ultra sessantaquattrenni rappresentano il 20,8% dei cittadini. Rispetto alla medesima ripartizione operata su scala regionale, in provincia di Modena si evincono alcune peculiarità: la frazione dei minori di 15 anni che risulta percentualmente superiore al dato regionale (12,6%) così come la porzione più giovane della popolazione attiva, quella compresa tra 15 e 39 anni, che in provincia rappresenta il 31,9% del totale mentre in regione corrisponde al 30,8%.

La frazione più anziana della popolazione attiva, quella compresa tra i 40 ed i 65 anni, registra pressoché la medesima incidenza rilevata a livello regionale (33,8% in provincia e 34,0% in regione) mentre gli ultra sessantaquattrenni registrano un peso minore in provincia (20,8%) piuttosto che in regione (22,7%). Di fatto, ogni 100 persone della provincia che risultano in età lavorativa si contano 34,3 persone in età non lavorativa mentre in Emilia Romagna ne risultano 35,3 con la sostanziale differenza che le prime sono composte da una maggior quota di giovani che, quindi, in un prossimo futuro entreranno a far parte della popolazione attiva.

Tabella 5 - Popolazione residente per classi di età lavorativa e non al 01/01/2006 per Comune

Comuni	0-14 anni	Incidenza (%)	15-39 anni	Incidenza (%)	40-64 anni	Incidenza (%)	65 e oltre	Incidenza (%)	Totale
Bastiglia	573	15,7	1.293	35,4	1.218	33,3	571	15,6	3.655
Bomporto	1.417	16,5	3.165	36,8	2.699	31,4	1.308	15,2	8.589
Campogalliano	1.219	15,1	2.570	31,9	2.834	35,1	1.441	17,9	8.064
Camposanto	422	13,9	949	31,2	1012	33,3	656	21,6	3.039
Carpi	8.355	13,0	20.037	31,1	22.401	34,7	13.724	21,3	64.517
Castelfranco Emilia	3.945	14,1	9.341	33,4	9.113	32,6	5.532	19,8	27.931
Castelnuovo Rangone	1.938	14,9	4.271	32,9	4.448	34,3	2.323	17,9	12.980
Castelvetro di Modena	1.571	15,1	3.552	34,2	3.469	33,4	1.798	17,3	10.390
Cavezzo	934	13,2	2.213	31,2	2.384	33,6	1.559	22,0	7.090
Concordia sulla Secchia	1.137	13,0	2.787	31,8	2.849	32,5	1.990	22,7	8.763
Fanano	357	11,9	780	25,9	1037	34,5	834	27,7	3.008
Finale Emilia	1.935	12,6	4.756	30,9	5.204	33,8	3.520	22,8	15.415
Fiorano Modenese	2.462	14,9	5.886	35,5	5.660	34,2	2.560	15,5	16.568
Fiumalbo	121	9,3	348	26,7	459	35,2	376	28,8	1.304
Formigine	4.775	15,2	10.839	34,5	10.758	34,3	5.030	16,0	31.402
Frassinoro	193	9,2	502	24,0	660	31,5	741	35,4	2.096
Guiglia	530	13,2	1.245	30,9	1.320	32,8	935	23,2	4.030
Lama Mocogno	316	10,5	792	26,3	964	32,1	935	31,1	3.007
Maranello	2.389	14,6	5.782	35,3	5.618	34,3	2.604	15,9	16.393
Marano sul Panaro	483	12,2	1.322	33,4	1.303	32,9	852	21,5	3.960
Medolla	756	12,7	1.882	31,6	2.078	34,8	1.248	20,9	5.964
Mirandola	3.049	13,2	7.162	31,1	7.536	32,7	5.290	23,0	23.037
Modena	23.016	12,8	55.325	30,7	61.919	34,3	40.209	22,3	180.469
Montecreto	62	6,6	234	25,0	328	35,1	311	33,3	935
Montefiorino	224	9,7	637	27,5	674	29,1	783	33,8	2.318
Montese	355	10,7	907	27,5	1.041	31,5	1000	30,3	3.303
Nonantola	2.010	14,5	4.627	33,4	4.580	33,0	2.650	19,1	13.867
Novi di Modena	1.465	13,3	3.601	32,8	3.728	34,0	2.183	19,9	10.977
Palagano	294	12,1	678	27,8	774	31,7	693	28,4	2.439
Pavullo nel Frignano	2.390	14,7	5.180	31,9	5.206	32,1	3.466	21,3	16.242
Pievepelago	262	11,7	658	29,5	712	31,9	598	26,8	2.230
Polinago	166	9,1	491	26,8	536	29,3	637	34,8	1.830
Prignano sulla Secchia	463	12,9	1.140	31,7	1.221	34,0	769	21,4	3.593
Ravarino	860	14,3	2.075	34,6	1.957	32,6	1.112	18,5	6.004
Riolunato	74	10,1	164	22,4	252	34,4	243	33,2	733
San Cesario sul Panaro	715	12,6	1.833	32,3	1.901	33,5	1.224	21,6	5.673
San Felice sul Panaro	1.450	13,8	3.430	32,5	3.482	33,0	2.176	20,6	10.538
San Possidonio	540	14,3	1.257	33,2	1.232	32,6	754	19,9	3.783
San Prospero	756	14,6	1.815	35,1	1.736	33,6	865	16,7	5.172
Sassuolo	6.082	14,6	13.731	33,0	13.961	33,5	7.867	18,9	41.641
Savignano sul Panaro	1.192	13,5	2.807	31,8	3.021	34,2	1.811	20,5	8.831
Serramazzoni	1.206	15,5	2.631	33,7	2.574	33,0	1.385	17,8	7.796
Sestola	250	9,5	701	26,6	926	35,1	760	28,8	2.637
Soliera	2.086	14,7	4.716	33,3	4.734	33,4	2.625	18,5	14.161
Spilamberto	1.423	12,4	3.567	31,2	3.892	34,0	2.560	22,4	11.442
Vignola	3.055	13,5	7.141	31,5	7.539	33,2	4.948	21,8	22.683
Zocca	577	12,1	1.370	28,7	1.618	33,9	1.208	25,3	4.773
Provincia 2006	89.850	13,5	212.190	31,9	224.568	33,8	138.664	20,8	665.272
Bassa Pianura	12.444	13,3	29.852	31,8	31.241	33,3	20.241	21,6	93.778
Area Metropolitana	69.083	13,7	162.558	32,2	171.722	34,0	101.897	20,2	505.260
C.M. Modena Ovest	1.174	11,2	2.957	28,3	3.329	31,9	2.986	28,6	10.446
C.M. del Frignano	5.204	13,1	11.979	30,2	12.994	32,7	9.545	24,0	39.722
C.M. Modena Est	1.945	12,1	4.844	30,2	5.282	32,9	3.995	24,9	16.066
Provincia 2005	87.946	13,3	214.018	32,4	221.379	33,5	136.515	20,7	659.858
Differenza ass. 2005-2006	1.904		-1.828		10.550		2.149		5.414
Variazione % 2005/2006	2,2		-0,9		4,9		1,6		0,8
Regione 2006	526.897	12,6	1.289.033	30,8	1.425.161	34,0	951.403	22,7	4.187.544
Regione 2005	509.166	12,3	1.298.634	31,3	1.406.145	33,9	937.390	22,6	4.151.335
Differenza ass. 2005-2006	17.731		-9.601		19.016		14.013		36.209
Variazione % 2005/2006	3,5		-0,7		1,4		1,5		0,9

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco Regione Emilia - Romagna

Tabella 6 – Età media ed alcuni indici di stato della popolazione residente al 01/01//2006 per Comune

Comuni	età media	Indici di stato				struttura popolazione attiva
		vecchiaia	dipendenza totale	dipendenza giovanile	dipendenza senile	
Bastiglia	40,51	99,65	45,56	22,82	22,74	94,20
Bomporto	39,62	92,31	46,47	24,16	22,31	85,28
Campegalliano	42,07	118,21	49,22	22,56	26,67	110,27
Camposanto	43,65	155,45	54,97	21,52	33,45	106,64
Carpi	44,23	164,26	52,03	19,69	32,34	111,80
Castelfranco Emilia	42,70	140,23	51,35	21,38	29,98	97,56
Castelnuovo Rangone	42,23	119,87	48,87	22,23	26,64	104,14
Castelvetro di Modena	41,51	114,45	47,98	22,38	25,61	97,66
Cavezzo	44,23	166,92	54,23	20,32	33,91	107,73
Concordia sulla Secchia	44,33	175,02	55,48	20,17	35,31	102,22
Fanano	47,98	233,61	65,55	19,65	45,90	132,95
Finale Emilia	44,72	181,91	54,77	19,43	35,34	109,42
Fiorano Modenese	40,38	103,98	43,50	21,32	22,17	96,16
Fiumalbo	48,77	310,74	61,59	14,99	46,59	131,90
Formigine	40,86	105,34	45,40	22,11	23,29	99,25
Frassinoro	51,25	383,94	80,38	16,61	63,77	131,47
Guiglia	44,38	176,42	57,12	20,66	36,45	106,02
Lama Mocogno	49,20	295,89	71,24	18,00	53,25	121,72
Maranello	41,11	109,00	43,80	20,96	22,84	97,16
Marano sul Panaro	44,33	176,40	50,86	18,40	32,46	98,56
Medolla	44,06	165,08	50,61	19,09	31,52	110,41
Mirandola	44,58	173,50	56,74	20,74	35,99	105,22
Modena	44,69	174,70	53,93	19,63	34,30	111,92
Montecreto	51,67	501,61	66,37	11,03	55,34	140,17
Montefiorino	49,78	349,55	76,81	17,09	59,73	105,81
Montese	48,24	281,69	69,56	18,22	51,33	114,77
Nonantola	42,34	131,84	50,61	21,83	28,78	98,98
Novi di Modena	43,26	149,01	49,77	19,99	29,79	103,53
Palagano	47,32	235,71	67,98	20,25	47,73	114,16
Pavullo nel Frignano	43,25	145,02	56,38	23,01	33,37	100,50
Pievepelago	46,47	228,24	62,77	19,12	43,65	108,21
Polinago	50,68	383,73	78,19	16,16	62,03	109,16
Prignano sulla Secchia	43,80	166,09	52,18	19,61	32,57	107,11
Ravarino	42,04	129,30	48,91	21,33	27,58	94,31
Riolunato	50,64	328,38	76,20	17,79	58,41	153,66
San Cesario sul Panaro	44,28	171,19	51,93	19,15	32,78	103,71
San Felice sul Panaro	43,24	150,07	52,46	20,98	31,48	101,52
San Possidonio	42,54	139,63	51,99	21,70	30,29	98,01
San Prospero	41,16	114,42	45,65	21,29	24,36	95,65
Sassuolo	42,07	129,35	50,37	21,96	28,41	101,68
Savignano sul Panaro	43,54	151,93	51,53	20,45	31,07	107,62
Serramazzoni	41,49	114,84	49,78	23,17	26,61	97,83
Sestola	49,21	304,00	62,08	15,37	46,71	132,10
Soliera	42,33	125,84	49,85	22,07	27,78	100,38
Spilamberto	44,77	179,90	53,40	19,08	34,32	109,11
Vignola	44,00	161,96	54,52	20,81	33,71	105,57
Zocca	46,37	209,36	59,74	19,31	40,43	118,10
Provincia	43,63	154,33	52,32	20,57	31,75	105,83
Provincia Indici 2005	43,57	155,23	51,55	20,20	31,35	103,44
Regione	44,88	182,28	54,28	19,23	35,05	110,56
Regione Indici 2005	44,86	184,10	53,48	18,82	34,66	108,28

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco Regione Emilia - Romagna

LEGENDA

indice di vecchiaia: anziani (65 anni e oltre) per 100 giovani (0-14 anni)

indice di dipendenza totale: persone in età non attiva (0-14 anni e oltre 64 anni) per 100 persone in età attiva (15-64 anni)

indice di dipendenza giovanile: giovani in età non attiva (0-14 anni) per 100 persone in età attiva (15-64 anni)

indice di dipendenza senile: anziani in età non attiva (oltre 64 anni) per 100 persone in età attiva (15-64 anni)

indice di struttura della popolazione attiva: (popolazione di 40-64 anni)/(popolazione di 15-39 anni)*100

Per quanto concerne le ripartizioni territoriali valgono le considerazioni fatte per l'intera popolazione provinciale anche se tuttavia si evincono alcune differenze, in particolare relativamente ai comuni della Comunità Montana Modena Ovest dove complessivamente la popolazione con oltre 65 anni pesa il 28,6% mentre i giovani rappresentano l'11,2% del totale della popolazione residente, seguiti dai comuni della Comunità Montana Modena Est dove il 12,1% del totale della popolazione residente ha meno di 15 anni e il 24,9% è ultrasessantacinquenne.

I comuni "campione" mostrano distribuzioni della popolazione simili a quella provinciale. Si evidenzia Modena con la minor percentuale di giovani (12,8%) e di popolazione fino a 34 anni (30,7%), di contro Sassuolo presenta la maggior incidenza di popolazione fino ai 14 anni (14,6%) e tra i 15 e 39 anni (33,0%), mentre gli ultrasessantacinquenni pesano solo il 18,9%. Tra gli altri territori comunali si distinguono: Bomporto per la maggior concentrazione di giovani, pari al 16,5%, e la minor incidenza degli over 65 anni (15,2%) e Frassinoro che presenta la maggior quota di popolazione anziana (35,4%).

I caratteri demografici della popolazione modenese trovano ovviamente riscontro anche negli indici di stato della popolazione mostrati nella **Tabella 6**, dove complessivamente si rileva un'età media a scala provinciale di 43,63 anni, dato inferiore all'età media calcolata sull'intera regione, pari a 44,88 anni.

II.3. LA POPOLAZIONE STRANIERA

Le variazioni demografiche descritte nei paragrafi precedenti, in termini di crescita della popolazione residente, derivano prevalentemente dai flussi migratori. I saldi naturali della popolazione, calcolati come differenza tra nascite e decessi, pur se in rialzo in ragione della ripresa delle nascite registrata negli ultimi anni, risultano ancora negativi in quasi tutti i territori provinciali, nel caso specifico della provincia di Modena, nel 2005, risulta positivo e vale 171 cittadini. Gli aumenti della popolazione derivano pertanto dai flussi migratori che da ormai da diversi anni interessano l'intero territorio regionale concentrandosi prevalentemente nei capoluoghi e nei distretti industriali o produttivi più importanti. Nel 2005 il saldo migratorio registrato nella provincia di Modena è stato pari a 5.271 cittadini, esso si compone per circa il 21,8% da cittadini provenienti da altri territori italiani (saldo migratorio da Italia 1.148) e per circa il 97,1% da cittadini provenienti da altri paesi (saldo migratorio da estero

5.118), a queste due frazioni prevalenti occorre inoltre sottrarre una quota, pari al 18,9% (-995 cittadini), per trasferimenti derivanti da altre situazioni.

Alla data del primo gennaio 2006 la popolazione straniera residente in provincia di Modena ammonta a 55.088 cittadini, 5.166 nuovi residenti stranieri pari ad un incremento del 10,3%, inferiore a quello mediamente calcolato in regione che è risultato pari al 12,4%. L'incidenza della popolazione straniera sul totale della popolazione corrisponde a 8,3 stranieri ogni 100 residenti, tale valore è superiore alla media regionale che invece corrisponde al 6,9%.

Nei cinque ambiti territoriali utilizzati per i confronti territoriali la presenza degli stranieri si manifesta con valori e variazioni diversificate e così riassumibili:

- nella Bassa Pianura, dove è presente il 15,2% dei cittadini stranieri residenti in provincia (8.387 cittadini) si registra un incremento pari al 9,0% ed un'incidenza sul totale della popolazione residente pari all'8,9%;
- nell'Area Metropolitana, dove risiede la frazione maggiore di stranieri, circa il 76% (pari a 41.867 cittadini), si registra la variazione più sostenuta, l'11,3%, che conduce ad un'incidenza sul totale della popolazione pari al valore medio provinciale (8,3%);
- nella Comunità Montana Modena Ovest, dove risiede l'1,1% dei cittadini stranieri residenti in provincia (589 cittadini) si registra un decremento pari a -0,2%, corrispondente in valore assoluto ad un solo cittadino straniero in meno, ed un'incidenza sul totale della popolazione residente pari al 5,6%;
- nella Comunità Montana del Frignano l'incremento raggiunge il valore del 6,0%, vi risiede circa il 5,0% della popolazione straniera provinciale (2.771 cittadini) con un'incidenza sul totale dei residenti pari al 7,0%;
- nella Comunità Montana Modena Est, dove risiedono 1.474 cittadini stranieri pari al 2,7% si registra una variazione del 4,3% rispetto al 2005 e si rileva la maggior incidenza sul totale della popolazione residente, pari al 9,2%.

A livello locale, limitandoci ai comuni campione dell'osservatorio rileviamo:

- il capoluogo con 17.593 cittadini stranieri residenti, che rappresentano il 31,9% degli stranieri della provincia, dove si calcola un'incidenza sul totale della popolazione pari al 9,7% ed un incremento del 9,3%, in valore assoluto il più elevato della provincia (1.503 cittadini);

- Carpi risiede il 9,7% dei cittadini stranieri (pari a 5.350 unità), con un'incidenza sulla popolazione pari al valore medio provinciale (8,3%) ed un incremento che corrisponde al 17,3%;
- Mirandola dove risulta il 3,9% degli stranieri della provincia (2.150 cittadini), con un'incidenza sul totale del 9,3% e un aumento percentuale del 7,9%;
- Sassuolo con 3.899 cittadini stranieri, che rappresentano il 7,1% della popolazione straniera provinciale, registra un'incidenza sulla popolazione totale del 9,4% ed un incremento del 10,6%.

In riferimento ai rimanenti comuni se ne osservano alcuni con variazioni negative corrispondenti in valore assoluto a poche unità: Campogalliano (7 cittadini), Guiglia (presenta il maggiore decremento in valore assoluto di cittadini stranieri, pari a 33), Montefiorino (3), Palagano (10), Polinago (13) e Riolunato (7), altri comuni, per contro, registrano incrementi sensibilmente elevati in termini percentuali a cui tuttavia corrispondono modesti incrementi in valore assoluto. Per quanto concerne l'incidenza della popolazione straniera sul totale si segnalano i comuni di San Possidonio e Guiglia che registrano incidenze rilevanti, rispettivamente 13,3 e 11,5 stranieri ogni 100 abitanti.

Tabella 7 – Serie storica della popolazione residente straniera per Comune, variazione 2006 – 2005, ripartizione territoriale e incidenza sulla popolazione residente

Comuni	2003	2004	2005	2006	Variazione 2006-2005 (%)	Incidenza (%)	Ripartizione Territoriale (%)
Bastiglia	174	205	239	290	21,3	7,9	0,5
Bomporto	485	543	582	641	10,1	7,5	1,2
Campogalliano	442	543	645	638	-1,1	7,9	1,2
Camposanto	191	225	267	272	1,9	9,0	0,5
Carpi	3.002	3.825	4.561	5.350	17,3	8,3	9,7
Castelfranco Emilia	1.076	1.456	1.781	2.055	15,4	7,4	3,7
Castelnuovo Rangone	620	733	852	906	6,3	7,0	1,6
Castelvetro di Modena	502	624	731	768	5,1	7,4	1,4
Cavezzo	355	467	574	618	7,7	8,7	1,1
Concordia sulla Secchia	434	567	736	803	9,1	9,2	1,5
Fanano	67	103	139	163	17,3	5,4	0,3
Finale Emilia	568	686	894	1.013	13,3	6,6	1,8
Fiorano Modenese	492	607	738	854	15,7	5,2	1,6
Fiumalbo	9	23	33	32	-3,0	2,5	0,1
Formigine	1.009	1.168	1.369	1.547	13,0	4,9	2,8
Frassinoro	25	60	79	83	5,1	4,0	0,2
Guiglia	398	462	498	465	-6,6	11,5	0,8
Lama Mocogno	122	132	155	157	1,3	5,2	0,3
Maranello	397	510	633	747	18,0	4,6	1,4
Marano sul Panaro	161	200	247	279	13,0	7,0	0,5
Medolla	170	255	363	388	6,9	6,5	0,7
Mirandola	1.171	1.661	1.993	2.150	7,9	9,3	3,9
Modena	11.038	13.570	16.090	17.593	9,3	9,7	31,9
Montecreto	27	49	49	50	2,0	5,3	0,1
Montefiorino	30	55	64	61	-4,7	2,6	0,1
Montese	113	154	195	205	5,1	6,2	0,4
Nonantola	600	771	920	1.018	10,7	7,3	1,8
Novi di Modena	619	873	1.080	1.196	10,7	10,9	2,2
Palagano	202	233	247	237	-4,0	9,7	0,4
Pavullo nel Frignano	657	838	1.031	1.148	11,3	7,1	2,1
Pievepelago	57	88	126	144	14,3	6,5	0,3
Polinago	107	109	140	127	-9,3	6,9	0,2
Prignano sulla Secchia	205	201	200	208	4,0	5,8	0,4
Ravarino	284	386	496	530	6,9	8,8	1,0
Riolunato	16	30	24	17	-29,2	2,3	0
San Cesario sul Panaro	178	210	240	283	17,9	5,0	0,5
San Felice sul Panaro	522	639	791	916	15,8	8,7	1,7
San Possidonio	310	432	480	505	5,2	13,3	0,9
San Prospero	359	467	519	526	1,3	10,2	1,0
Sassuolo	2.203	2.843	3.525	3.899	10,6	9,4	7,1
Savignano sul Panaro	400	524	685	782	14,2	8,9	1,4
Serramazzoni	605	719	821	834	1,6	10,7	1,5
Sestola	70	80	96	99	3,1	3,8	0,2
Soliera	457	567	734	801	9,1	5,7	1,5
Spilamberto	676	839	985	1.135	15,2	9,9	2,1
Vignola	1.194	1.484	1.802	2.030	12,7	8,9	3,7
Zocca	347	423	473	525	11,0	11,0	1,0
Provincia	33.146	41.639	49.922	55.088	10,3	8,3	su regione 19,1
Bassa Pianura	4.699	6.272	7.697	8.387	9,0	8,9	15,2
Area Metropolitana	25.229	31.408	37.608	41.867	11,3	8,3	76,0
C.M. Modena Ovest	462	549	590	589	-0,2	5,6	1,1
C.M. del Frignano	1.737	2.171	2.614	2.771	6,0	7,0	5,0
C.M. Modena Est	1.019	1.239	1.413	1.474	4,3	9,2	2,7
Regione	163.838	210.397	257.161	289.013	12,4	6,9	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo ISTAT

II.4. LE FAMIGLIE

L'incremento della popolazione che come abbiamo visto deriva principalmente dai flussi migratori, ed in particolare dall'immigrazione straniera, unitamente ad altri fenomeni, quali l'allungamento della vita media, i nuovi stili di vita (i single), le nuove condizioni di stato civile (separati/divorziati) e la creazione di nuove famiglie (giovani coppie), producono importanti modificazioni nella struttura familiare e, per conseguenza, nel numero complessivo delle famiglie residenti. Da diversi anni a questa parte le famiglie vanno riducendosi per dimensione ed aumentando in numero. Al primo gennaio del 2006, in provincia di Modena si contano 275.199 famiglie residenti con un incremento sull'anno precedente dell'1,5% (3.981 nuove famiglie) con una dimensione media di 2,4 componenti, valore superiore al valore medio regionale (2,3). Il fenomeno, pur se meno evidente che nel resto della regione dove mediamente il numero delle famiglie è cresciuto dell'1,7%, genera profonde ripercussioni nell'ambito del sistema abitativo dove ad ogni nuova famiglia corrisponde un fabbisogno di abitazione.

In ambito provinciale l'aumento del numero delle famiglie assume caratteristiche differenti sia in ordine agli ambiti finora considerati che in relazione ai diversi territori comunali. In riferimento agli ambiti rileviamo:

- nell'insieme dei comuni della Bassa Pianura, un aumento del numero delle famiglie residenti pari all'1,4% (501 famiglie in valore assoluto);
- nell'Area Metropolitana, nel corso del 2005, il numero delle famiglie residenti cresce dell'1,5%, corrispondente al valore medio provinciale e superiore all'incremento della popolazione (pari allo 0,9%);
- nei comuni della Comunità Montana di Modena Ovest il numero delle famiglie residenti cresce dello 0,1% nell'ultimo anno (complessivamente 6 unità familiari), riconducibile al decremento della popolazione residente. Da segnalare che le dimensioni medie delle famiglie risultano tra le più ridotte di tutta la provincia, tranne nel comune di Prignano sulla Secchia;
- nella Comunità Montana del Frignano si riscontra la maggior variazione percentuale del numero delle famiglie pari all'1,6% (corrispondente a 269 nuclei) anche in questo caso superiore all'incremento della popolazione residente, che abbiamo visto corrispondere allo 0,8%;

- nella Comunità Montana Modena Ovest, nel corso dell'ultimo anno, il numero delle famiglie residenti cresce dell'1,3% (90 famiglie), superando l'1,2% relativo alla variazione della popolazione residente.

Tabella 8 - Famiglie residenti e dimensione media dei nuclei familiari per Comune al 1° gennaio

Comune	2001		2004		2005		2006	
	N°	Dimensione	N°	Dimensione	N°	Dimensione	N°	Dimensione
Bastiglia	1.282	2,62	1.330	2,6	1.424	2,5	1.472	2,5
Bomporto	2.770	2,74	2.977	2,7	3.093	2,7	3.239	2,7
Campegalliano	2.983	2,60	3.132	2,5	3.167	2,5	3.238	2,5
Camposanto	1.164	2,61	1.184	2,6	1.184	2,6	1.188	2,6
Carpi	24.621	2,49	25.762	2,4	26.019	2,4	26.339	2,4
Castelfranco Emilia	10.181	2,45	10.824	2,4	11.162	2,4	11.498	2,4
Castelnuovo Rangone	4.644	2,60	4.912	2,5	4.980	2,6	5.075	2,6
Castelvetro di Modena	3.594	2,66	3.802	2,6	3.950	2,6	4.045	2,6
Cavezzo	2.587	2,58	2.709	2,5	2.775	2,5	2.812	2,5
Concordia sulla Secchia	3.149	2,63	3.150	2,7	3.366	2,6	3.408	2,6
Fanano	1.341	2,13	1.380	2,1	1.437	2,1	1.437	2,1
Finale Emilia	6.088	2,47	6.178	2,4	6.298	2,4	6.344	2,4
Fiorano Modenese	5.742	2,80	5.922	2,8	6.011	2,7	6.118	2,7
Fiumalbo	608	2,25	588	2,3	585	2,3	579	2,2
Formigine	11.086	2,70	11.472	2,7	11.666	2,6	12.015	2,6
Frassinoro	1.000	2,09	1.021	2,0	1.017	2,0	1.004	2,0
Guiglia	1.602	2,32	1.689	2,3	1.737	2,3	1.749	2,3
Lama Mocogno	1.383	2,19	1.411	2,1	1.405	2,1	1.414	2,1
Maranello	5.743	2,76	5.956	2,7	6.042	2,7	6.152	2,7
Marano sul Panaro	1.481	2,47	1.518	2,5	1.540	2,5	1.576	2,5
Medolla	2.177	2,56	2.282	2,5	2.382	2,5	2.391	2,5
Mirandola	8.747	2,50	9.030	2,5	9.211	2,5	9.383	2,4
Modena	74.502	2,34	77.581	2,3	78.962	2,3	79.745	2,2
Montecreto	421	2,19	427	2,2	436	2,1	445	2,1
Montefiorino	1.009	2,26	1.052	2,2	1.050	2,2	1.057	2,2
Montese	1.438	2,19	1.512	2,1	1.532	2,1	1.543	2,1
Nonantola	4.805	2,61	5.225	2,5	5.364	2,5	5.575	2,5
Novi di Modena	3.961	2,62	4.090	2,6	4.165	2,6	4.224	2,6
Palagano	1.100	2,22	1.112	2,2	1.118	2,2	1.104	2,2
Pavullo nel Frignano	6.026	2,48	6.364	2,4	6.573	2,4	6.687	2,4
Pievepelago	885	2,37	941	2,3	966	2,3	992	2,2
Polinago	854	2,17	876	2,1	872	2,1	870	2,1
Prignano sulla Secchia	1.361	2,61	1.387	2,5	1.423	2,5	1.449	2,5
Ravarino	2.025	2,59	2.168	2,6	2.264	2,6	2.326	2,6
Riolunato	337	2,18	341	2,2	337	2,2	340	2,2
San Cesario sul Panaro	2.026	2,61	2.214	2,5	2.233	2,5	2.258	2,5
San Felice sul Panaro	3.877	2,58	4.057	2,5	4.172	2,5	4.226	2,5
San Possidonio	1.327	2,64	1.411	2,6	1.448	2,6	1.466	2,6
San Prospero	1.637	2,71	1.912	2,5	1.994	2,6	2.054	2,5
Sassuolo	15.235	2,61	16.220	2,5	16.463	2,5	16.463	2,5
Savignano sul Panaro	3.205	2,60	3.308	2,6	3.403	2,6	3.472	2,5
Serramazzoni	2.885	2,38	3.149	2,3	3.230	2,4	3.323	2,3
Sestola	1.200	2,20	1.246	2,1	1.264	2,1	1.287	2,0
Soliera	5.036	2,62	5.310	2,6	5.454	2,6	5.462	2,6
Spilamberto	4.348	2,51	4.490	2,5	4.557	2,5	4.667	2,4
Vignola	8.651	2,44	9.159	2,4	9.251	2,4	9.421	2,4
Zocca	2.094	2,18	2.195	2,1	2.236	2,1	2.267	2,1
Provincia	254.218	2,48	265.976	2,4	271.218	2,4	275.199	2,4
Bassa Pianura	34.714		36.003		36.995		37.496	
Area Metropolitana	192.479		201.764		205.465		208.580	
C.M. Modena Ovest	4.470		4.572		4.608		4.614	
C.M. del Frignano	15.940		16.723		17.105		17.374	
C.M. Modena Est	6.615		6.914		7.045		7.135	
Regione	1.652.425	2,39	1.748.359	2,3	1.783.689	2,3	1.814.792	2,3

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati demo ISTAT

A livello locale, in riferimento ai comuni campione osserviamo un incremento del 1,0% a Modena dove le famiglie sono, mediamente, composte da 2,2 persone, una crescita dell'1,2% a Carpi con una dimensione media di 2,4 componenti ed il maggior aumento a Mirandola, pari all'1,9% con una dimensione media di 2,4 componenti, di contro a Sassuolo il numero delle famiglie rimane stabile con una dimensione media pari a 2,5.

Relativamente agli altri comuni si segnalano Bomporto e Nonantola dove l'incremento delle famiglie è risultato pari rispettivamente al 4,7% e al 3,9% con aumenti in valore assoluto pari a 146 e 211 famiglie. Mentre nei comuni di Fiumalbo, Frassinoro, Palagano e Polinago il numero di famiglie diminuisce di poche unità (rispettivamente 6, 13,14 e 2 nuclei familiari in meno), diminuzione riconducibile al decremento della popolazione residente. Infine, nel comune di Fanano il numero delle famiglie rimane stabile, analogamente a quanto riscontrato nel a Sassuolo.

II.5 I REDDITI

Il reddito delle famiglie, disponibile o lordo, costituisce uno degli elementi essenziali per la definizione dei fabbisogni, non solamente abitativi, e per la valutazione della sostenibilità del costo dell'abitare intesa come soglia massima tollerabile dell'incidenza del costo di un'abitazione rispetto al reddito complessivo del nucleo familiare che vi abita. Generalmente gli istituti di credito valutano che qualora la rata di un mutuo superi la quota di un terzo del reddito del nucleo familiare, quel mutuo non risulta sostenibile. Si potrebbe adottare il medesimo criterio per valutare la sostenibilità degli affitti: qualora il canone dovesse superare un terzo del reddito non risulterebbe sostenibile. Le difficoltà sorgono dalla carenza di informazioni sui redditi in generale ed in particolare sui redditi familiari, gli unici dati statistici disponibili sono quelli dell'indagine campionaria "Reddito e condizioni di vita" condotta dall'ISTAT nel 2005, riferita ai redditi del 2004, pubblicata il 28 dicembre 2006. Si tratta di una indagine campionaria, che ha coinvolto circa 22.000 famiglie e 56.000 individui, sulla base del Regolamento dell'Unione Europea relativo alla produzione di statistiche sul reddito e le condizioni di vita nei paesi membri, i risultati non sono raccordabili con quelli dell'indagine precedente condotta nel 2003.

Il reddito netto familiare considerato dall'indagine è pari alla somma dei redditi da lavoro dipendente e autonomo, di quelli da capitale reale e finanziario, delle pensioni e degli altri

trasferimenti pubblici e privati al netto delle imposte personali, dell'ICI e dei contributi sociali a carico dei lavoratori dipendenti ed autonomi. Da questa somma vengono sottratti anche i trasferimenti versati ad altre famiglie (per esempio, gli assegni di mantenimento per un ex-coniuge). I redditi da lavoro dipendente comprendono il valore figurativo dell'auto aziendale concessa per uso privato ma non i buoni-pasto e gli altri *fringe benefits* non-monetari. Non sono compresi gli eventuali beni prodotti dalla famiglia per il proprio consumo (autoconsumo).

Nel 2004 le famiglie residenti in Italia hanno percepito un reddito netto, esclusi i fitti imputati, pari in media a 28.078 euro, circa 2.340 euro al mese (il valore dell'affitto imputato viene stimato dal proprietario in base al prezzo che secondo lui si dovrebbe pagare per vivere in affitto nella sua abitazione). Tuttavia, la maggior parte delle famiglie (circa il 62,3 per cento) ha conseguito un reddito inferiore all'importo medio indicato.

Il reddito netto familiare medio cresce all'aumentare del numero dei componenti della famiglia, dipende soprattutto dal numero dei percettori presenti e dalla tipologia della fonte principale di entrata. Nel 2004, le famiglie con un solo percettore hanno guadagnato in media 16.385 euro, rispetto ai 48.542 euro delle famiglie con tre o più percettori.

Le famiglie in cui il lavoro autonomo costituisce il reddito principale possono contare, in media, su un reddito maggiore rispetto alle altre: queste famiglie hanno guadagnato 36.613 euro (3.051 al mese), rispetto ai 31.699 euro (2.642 mensili) delle famiglie con redditi prevalenti da lavoro dipendente.

Se il reddito prevalente è una pensione o altri trasferimenti pubblici, il reddito netto mediano è invece pari a 15.922 euro (1.327 al mese).

Confrontando le tipologie familiari, emerge che gli anziani soli dispongono di un reddito netto meno elevato, in media pari a 12.322 euro (1.027 euro al mese). Le persone sole con meno di 65 anni invece hanno potuto contare su un reddito più consistente, pari in media a 17.274 euro. Le coppie con figli guadagnano in media 9.762 euro in più rispetto a quelle senza figli, che nel 2004 hanno avuto un reddito medio di 27.833 euro. La differenza si osserva anche distinguendo le coppie senza figli in *adulte* e *anziane*, a seconda dell'età della persona di riferimento. A fronte dei 37.595 euro guadagnati in media dalle coppie con figli (3.133 euro al mese), le coppie adulte senza figli hanno percepito un reddito medio di 31.891 euro (2.658 mensili) e quelle anziane di 21.956 euro (al mese, 1.830 euro).

Tabella 9 – Reddito familiare netto (esclusi i fitti imputati) per ripartizione e caratteristiche della famiglia – Anno 2004

	Nord	Centro	Sud e Isole	Italia
Numero componenti				
Uno	15.720	15.876	12.566	14.862
Due	29.346	27.537	20.397	26.562
Tre	39.405	38.386	26.809	35.298
Quattro	44.893	41.737	29.939	38.109
Cinque o più	56.517	44.223	32.768	42.293
Numero percettori				
Un percettore	17.024	17.413	15.053	16.385
Due percettori	35.398	33.985	27.327	32.721
Tre o più percettori	52.075	49.548	41.353	48.542
Reddito principale				
Lavoro dipendente	34.445	33.351	26.586	31.699
Lavoro autonomo	42.206	35.843	27.885	36.613
Pensioni e trasferimenti pubblici	21.597	24.228	18.672	21.148
Capitale e altri redditi	34.296	21.532	12.103	23.293
Tipologia familiare				
Personale sole	15.723	15.581	12.567	14.803
<i>meno di 65 anni</i>	18.814	17.760	13.826	17.274
<i>65 anni e più</i>	12.533	13.152	11.446	12.322
Coppie senza figli	30.624	29.484	20.992	27.833
<i>P.R. (a) meno di 65 anni</i>	35.260	34.071	22.458	31.891
<i>P.R. (a) 65 anni e più</i>	22.918	23.514	19.232	21.956
Coppie con figli	43.686	40.567	29.256	37.595
<i>un figlio</i>	40.608	39.279	27.674	36.437
<i>due figli</i>	45.103	41.626	29.998	38.164
<i>tre o più figli</i>	57.430	43.237	30.584	40.186
Monogenitori	29.961	29.512	22.172	27.400
Altra tipologia	33.731	34.878	29.224	32.485
Famiglie con minori				
Un minore	37.259	34.180	26.914	33.194
Due minori	38.417	34.423	25.169	32.188
Tre o più minori	56.319	39.094	26.028	38.826
Almeno un minore	38.898	34.501	26.073	33.220
Famiglie con anziani				
Un anziano	21.546	24.398	18.189	21.077
Due o più anziani	26.693	27.623	23.197	25.778
Almeno un anziano	23.157	25.489	19.837	22.596
Totale	30.641	29.925	23.124	28.078

Fonte: Istat – Famiglie e società – Reddito e condizioni economiche in Italia

In presenza di figli minori il reddito familiare risulta più basso, la differenza è particolarmente

evidente per le coppie con tre o più figli minori, che nel 50% dei casi hanno guadagnato meno di 27.284 euro (2.274 euro al mese), contro un valore mediano di 38.109 euro delle coppie con figli tutti maggiorenni.

Fra le famiglie con figli, quelle in cui è presente un solo genitore presentano i redditi più bassi: nel 2004, il 50% di queste famiglie ha potuto disporre infatti di meno di 23.412 euro (1.951 euro al mese). Le famiglie monogenitore in cui vi è almeno un figlio minore hanno guadagnato ancora di meno: in media 20.044 euro (1.670 euro al mese). Le famiglie in cui è presente almeno un anziano hanno redditi medi e meno elevati, in particolare quelle che comprendono un solo anziano hanno avuto un reddito medio annuo di 21.077 euro (1.756 mensili) e quelle con due o più anziani 25.778 euro (2.148 euro al mese).

La distribuzione dei redditi è caratterizzata anche da importanti differenze di genere: le famiglie il cui principale percettore è una donna guadagnano, in media, il 26% in meno rispetto alle altre, in particolare quelle in cui il reddito prevalente è percepito da una donna anziana hanno avuto nel 2004 un reddito netto medio di 13.869 euro.

Tabella 10 – Reddito familiare netto e indice di Gini per regione – Anno 2004

Regioni	Media	Indice di Gini
Piemonte	29.986	0,311
Valle d'Aosta	30.214	0,303
Lombardia	32.313	0,322
Trento	28.309	0,272
Veneto	29.301	0,283
Friuli-Venezia Giulia	28.934	0,275
Liguria	25.755	0,319
Emilia-Romagna	31.746	0,302
Toscana	29.910	0,274
Umbria	27.920	0,287
Marche	28.936	0,287
Lazio	30.536	0,336
Abruzzo	26.902	0,294
Molise	22.735	0,287
Campania	23.907	0,349
Puglia	22.627	0,316
Basilicata	21.807	0,3
Calabria	21.906	0,338
Sicilia	20.996	0,353
Sardegna	27.150	0,329
Totale	28.078	0,331

Fonte: Istat – Famiglie e società – Reddito e condizioni economiche in Italia

La tabella 10 propone il reddito netto familiare, escludendo i fitti imputati, ed i valori assunti

dall'Indice di Gini nelle differenti regioni. L'indice di concentrazione di Gini è una misura sintetica del grado di disuguaglianza della distribuzione del reddito: è pari a zero nel caso di una perfetta equità della distribuzione dei redditi, quando tutte le famiglie ricevono lo stesso reddito; è invece pari a uno nel caso di totale disuguaglianza, quando il reddito totale è percepito da una sola famiglia. Nel 2004 in Emilia Romagna tale indice assume il valore di 0,302 contro un valore calcolato a livello nazionale di 0,331, ne consegue una maggior uniformità di distribuzione del reddito associata ad uno dei redditi tra i più elevati del Paese. L'Emilia Romagna con un reddito netto medio di 31.746 euro a famiglia si colloca la secondo posto della graduatoria delle regioni, dopo la Lombardia per la quale si calcola un reddito familiare netto medio di 32.313 euro.

Dopo aver esaminato i dati dell'indagine Istat, estremamente interessanti ai fini della comprensione della variabilità del reddito in rapporto alle caratteristiche familiari, per individuare ed evidenziare le eventuali differenze territoriali, non desumibili dai dati finora assunti, prendiamo in esame i dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze relativi agli imponibili IRPEF delle dichiarazioni del 2003 per l'anno d'imposta 2002.

Tabella 11 - Imponibile IRPEF, calcolato nell'anno 2003 per l'anno di imposta 2002, riepilogo provinciale

Province	Numero totale di contribuenti	Numero di contribuenti con imposta netta	Imponibile totale (Euro)	Imponibile medio ^(*) (Euro)
Piacenza	215.299	162.714	3.392.621.991	20.850
Parma	326.788	253.800	5.642.360.108	22.232
Reggio Emilia	372.251	289.499	6.093.199.405	21.047
Modena	516.396	402.431	8.573.033.480	21.303
Bologna	764.118	608.906	12.149.788.114	19.953
Ferrara	283.531	217.056	4.063.345.828	18.720
Ravenna	295.268	220.273	4.291.881.116	19.484
Forli-Cesena	293.284	213.378	4.100.524.585	19.217
Rimini	219.543	150.303	2.822.776.460	18.781
Regione	3.286.478	2.518.360	51.129.531.087	20.303

Fonte dati: elaborazione Regione Emilia - Romagna su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

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

La **Tabella 11** riproduce i dati calcolati a livello provinciale e per l'intera regione Emilia Romagna, l'imponibile regionale complessivo è pari a 51.129.531.087 € (corrispondente ad un imponibile medio, dato dal rapporto tra imponibile complessivo e contribuenti con imposta netta, di 20.303 euro) e varia tra i 2.822.776.460 € della provincia di Rimini e i

12.149.788.114 € della provincia di Bologna. In ambito regionale la provincia di Modena si colloca al secondo posto dopo Bologna con un imponibile totale di 8.573.033.480 €. Relativamente agli imponibili medi la provincia di Modena si colloca sempre al secondo posto della graduatoria delle province emiliano romagnole con un imponibile medio di 21.303 euro, preceduta da Parma (22.232 euro).

Tabella 12 - Imponibile IRPEF, dell'anno 2003 per l'anno di imposta 2002, riepilogo comunale

Comuni	Numero totale di contribuenti	Numero di contribuenti con imposta netta	Imponibile totale (Euro)	Imponibile medio ^(*) (Euro)
Bastiglia	2.451	1.985	39.329.089	19.813
Bomporto	6.339	4.961	93.667.488	18.881
Campogalliano	6.361	5.029	102.131.418	20.308
Camposanto	2.361	1.866	35.320.259	18.928
Carpi	51.498	40.142	811.840.416	20.224
Castelfranco Emilia	21.093	16.643	330.691.589	19.870
Castelnuovo Rangone	9.160	7.364	176.716.493	23.997
Castelvetro di Modena	8.020	6.171	128.567.909	20.834
Cavezzo	5.446	4.065	78.432.922	19.295
Concordia sulla Secchia	6.811	5.037	89.518.744	17.772
Fanano	2.436	1.602	27.134.959	16.938
Finale Emilia	12.118	9.411	168.271.044	17.880
Fiorano Modenese	12.834	10.562	236.879.500	22.428
Fiumalbo	1.120	691	11.025.169	15.955
Formigine	22.000	17.854	415.787.577	23.288
Frassinoro	1.807	1.194	20.209.819	16.926
Guiglia	2.857	2.099	38.340.337	18.266
Lama Mocogno	2.443	1.631	28.061.567	17.205
Maranello	12.625	10.184	221.435.124	21.743
Marano sul Panaro	2.911	2.170	44.272.126	20.402
Medolla	4.701	3.642	68.913.455	18.922
Mirandola	18.059	13.881	281.794.877	20.301
Modena	145.084	115.472	2.733.091.711	23.669
Montecreto	798	504	8.134.598	16.140
Montefiorino	1.896	1.330	25.115.199	18.884
Montese	2.624	1.762	31.460.877	17.855
Nonantola	10.170	7.940	157.806.486	19.875
Novi di Modena	8.172	6.156	109.110.927	17.724
Palagano	1.925	1.268	22.010.399	17.358
Pavullo nel Frignano	12.413	9.032	174.102.626	19.276
Pievpelago	1.897	1.197	19.733.125	16.485
Polinago	1.478	1.015	16.993.154	16.742
Prignano sulla Secchia	2.668	1.911	38.784.950	20.296
Ravarino	4.696	3.633	65.527.672	18.037
Riolunato	623	386	6.491.133	16.816
San Cesario sul Panaro	4.258	3.271	64.031.246	19.575
San Felice sul Panaro	8.746	6.746	124.631.187	18.475
San Possidonio	2.829	2.083	35.001.058	16.803
San Prospero	3.643	2.836	56.019.636	19.753
Sassuolo	31.838	25.514	595.623.793	23.345
Savignano sul Panaro	6.993	5.399	105.756.295	19.588
Serramazzoni	5.201	3.834	76.681.928	20.001
Sestola	2.205	1.474	25.708.010	17.441
Soliera	10.730	8.422	162.125.563	19.250
Spilamberto	8.601	6.749	135.108.434	20.019
Vignola	17.906	13.849	291.952.163	21.081
Zocca	3.551	2.464	43.689.429	17.731
Provincia	516.396	402.431	8.573.033.480	21.303
Bassa Pianura	72.886	55.723	1.047.014.109	18.790
Area Metropolitana	392.657	311.144	6.868.069.966	22.074
C.M. Modena Ovest	8.296	5.703	106.120.367	18.608
C.M. del Frignano	30.614	21.366	394.066.269	18.444
C.M. Modena Est	11.943	8.495	157.762.769	18.571
Regione	3.286.478	2.518.360	51.129.531.087	20.303

Fonte dati: elaborazione Regione Emilia - Romagna su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

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

La **tabella 12** ripropone gli imponibili articolati per territorio, in essa non si in essa si osserva il divario tra l'area Metropolitana (imponibile totale 6.868.069.966 €, pari a un imponibile medio di 22.074 €), che rappresenta l'80,1% dell'imponibile provinciale e le altre ripartizioni territoriali. A livello comunale l'imponibile totale varia tra gli 6.491.133 € di Riolunato ed i 2.733.091.711 € di Modena, che ricopre il 31,9% dell'imponibile dell'intera provincia.

Nel comune di Carpi nel 2002 si rileva un valore dell'imponibile pari a 811.840.416 € (pari ad un imponibile medio di 20.224 €), con un'incidenza pari al 9,5%, seguito dai comuni di Sassuolo (imponibile totale pari a 595.623.793 €, con incidenza del 6,9%, corrispondente ad un imponibile medio di 23.345) e Formigine (imponibile totale pari a 415.787.577 €, con incidenza del 4,8% e imponibile medio pari a 23.288 €), l'altro comune campione, Mirandola, si posizione dopo Castelfranco Emilia e Vignola, con un imponibile totale pari a 281.794.877 €, con incidenza del 3,3% e imponibile medio pari a 20.301 €.

Tabella 13 – Serie storica dell'imponibile IRPEF medio ^(*), riepilogo provinciale

Province	Anno 1999	Anno 2000	Variazione 2000/1999 (%)	Anno 2001	Variazione 2001/2000 (%)	Anno 2002	Variazione 2001/2002 (%)	Anno 2003	Variazione 2002/2003 (%)
Piacenza	14.795	17.696	19,6	18.423	4,1	18.659	1,3	20.850	11,7
Parma	16.328	19.147	17,3	19.782	3,3	20.264	2,4	22.232	9,7
Reggio Emilia	15.851	18.376	15,9	18.954	3,1	19.187	1,2	21.047	9,7
Modena	15.854	18.252	15,1	19.064	4,4	19.401	1,8	21.303	9,8
Bologna	17.350	20.270	16,8	20.938	3,3	21.246	1,5	19.953	-6,1
Ferrara	13.413	16.169	20,5	16.606	2,7	16.974	2,2	18.720	10,3
Ravenna	14.258	16.690	17,1	17.300	3,7	17.556	1,5	19.484	11,0
Forli-Cesena	13.890	16.222	16,8	16.906	4,2	17.163	1,5	19.217	12,0
Rimini	13.383	15.134	13,1	16.031	5,9	16.378	2,2	18.781	14,7
Regione	15.505	18.117	16,8	18.790	3,7	19.101	1,7	20.303	6,3
Italia	14.639	17.231	17,7	17.923	4,0	n.d.			

Fonte dati: elaborazione Regione Emilia - Romagna su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

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

La **tabella 14**, infine, mostra la serie storica degli imponibili delle dichiarazioni dal 1999 al 2003, in essa si possono valutare le variazioni della provincia di Modena che:

- nel 2000, rispetto al 1999, rileva una variazione “anomala” corrispondente al 15,1%, dovuta più probabilmente a differenti criteri di calcolo dell'imponibile che non ad effettive variazioni dello stesso,
- l'anno seguente (2001 rispetto al 2000) ammonta al 4,4%, superando sia il valore regionale (3,7%) sia quello nazionale (4,0%),
- nel 2002 si registra un incremento dell'1,8% mentre nel 2003 l'incremento sale al 9,8%.

Tabella 14 – Serie storica dell'imponibile IRPEF medio ^(*), riepilogo comunale

Comuni	Anno 1999	Anno 2000	Variazione 2000/1999 (%)	Anno 2001	Variazione 2001/2000 (%)	Anno 2002	Variazione 2001/2002 (%)	Anno 2003	Variazione 2002/2003 (%)
Bastiglia	15.058	17.047	13,2	17.880	4,9	18.486	3,4	19.813	7,2
Bomporto	14.272	16.558	16,0	17.120	3,4	17.050	-0,4	18.881	10,7
Campogalliano	15.612	17.908	14,7	18.510	3,4	18.579	0,4	20.308	9,3
Camposanto	13.865	16.366	18,0	16.980	3,8	17.176	1,2	18.928	10,2
Carpi	15.395	17.982	16,8	18.450	2,6	18.550	0,5	20.224	9,0
Castelfranco Emilia	15.166	17.656	16,4	18.240	3,3	18.375	0,7	19.870	8,1
Castelnuovo Rangone	17.995	20.510	14,0	21.170	3,2	21.793	2,9	23.997	10,1
Castelvetro di M.	15.723	17.708	12,6	18.450	4,2	18.706	1,4	20.834	11,4
Cavezzo	14.134	16.480	16,6	16.710	1,4	17.198	2,9	19.295	12,2
Concordia sulla S.	12.815	14.982	16,9	15.650	4,5	15.918	1,7	17.772	11,6
Fanano	12.114	14.686	21,2	15.120	3,0	15.339	1,4	16.938	10,4
Finale Emilia	13.073	15.178	16,1	15.850	4,4	16.197	2,2	17.880	10,4
Fiorano Modenese	16.499	17.941	8,7	19.070	6,3	20.094	5,4	22.428	11,6
Fiumalbo	10.853	13.693	26,2	13.420	-2,0	14.048	4,7	15.955	13,6
Formigine	17.437	19.762	13,3	20.580	4,1	21.042	2,2	23.288	10,7
Frassinoro	11.530	14.268	23,7	14.360	0,6	15.171	5,6	16.926	11,6
Guiglia	13.465	15.434	14,6	16.390	6,2	16.194	-1,2	18.266	12,8
Lama Mocogno	11.476	14.128	23,1	14.650	3,7	14.567	-0,6	17.205	18,1
Maranello	16.327	18.142	11,1	19.430	7,1	20.332	4,6	21.743	6,9
Marano sul Panaro	14.395	17.251	19,8	18.000	4,3	18.340	1,9	20.402	11,2
Medolla	14.345	17.035	18,8	17.330	1,7	17.350	0,1	18.922	9,1
Mirandola	15.029	17.628	17,3	18.020	2,2	18.373	2,0	20.301	10,5
Modena	17.570	20.000	13,8	21.270	6,4	21.785	2,4	23.669	8,6
Montecreto	10.892	13.621	25,1	14.300	5,0	13.923	-2,6	16.140	15,9
Montefiorino	13.131	16.142	22,9	16.630	3,0	16.876	1,5	18.884	11,9
Montese	12.203	14.345	17,6	15.210	6,0	14.653	-3,7	17.855	21,9
Nonantola	14.875	16.659	12,0	17.200	3,2	17.760	3,3	19.875	11,9
Novi di Modena	13.148	15.551	18,3	15.890	2,2	15.896	0	17.724	11,5
Palagano	12.307	15.091	22,6	15.360	1,8	15.696	2,2	17.358	10,6
Pavullo nel Frignano	14.292	16.429	15,0	17.260	5,1	17.210	-0,3	19.276	12,0
Pievepelago	11.172	13.501	20,8	13.920	3,1	14.064	1,0	16.485	17,2
Polinago	11.553	14.253	23,4	15.030	5,5	14.837	-1,3	16.742	12,8
Prignano sulla S.	13.870	16.229	17,0	17.360	7,0	17.373	0,1	20.296	16,8
Ravarino	13.657	15.795	15,7	16.360	3,6	16.742	2,3	18.037	7,7
Riolunato	11.185	14.228	27,2	14.820	4,2	15.403	3,9	16.816	9,2
San Cesario sul P.	14.429	17.132	18,7	17.520	2,3	17.930	2,3	19.575	9,2
San Felice sul Panaro	13.689	15.889	16,1	16.960	6,7	16.957	0	18.475	9,0
San Possidonio	12.270	14.250	16,1	14.940	4,8	15.344	2,7	16.803	9,5
San Prospero	14.409	16.322	13,3	17.010	4,2	17.160	0,9	19.753	15,1
Sassuolo	17.862	20.120	12,6	20.890	3,8	20.971	0,4	23.345	11,3
Savignano sul Panaro	15.125	17.451	15,4	17.910	2,6	17.991	0,5	19.588	8,9
Serramazzoni	14.208	16.286	14,6	17.260	6,0	17.694	2,5	20.001	13,0
Sestola	12.281	14.491	18,0	14.790	2,1	15.229	3,0	17.441	14,5
Soliera	14.668	16.576	13,0	17.240	4,0	17.649	2,4	19.250	9,1
Spilamberto	15.065	17.731	17,7	17.950	1,2	18.062	0,6	20.019	10,8
Vignola	15.828	18.325	15,8	19.110	4,3	19.635	2,7	21.081	7,4
Zocca	12.520	15.119	20,8	16.080	6,4	15.551	-3,3	17.731	14,0
Provincia	15.854	18.252	15,1	19.064	4,4	19.401	1,8	21.303	9,8
Bassa Pianura	13.835	16.173	16,9	16.728	3,4	16.969	1,4	18.790	10,7
Area Metropolitana	16.589	18.947	14,2	19.827	4,6	20.210	1,9	22.074	9,2
C.M. Modena Ovest	12.807	15.535	21,3	16.104	3,7	16.426	2,0	18.608	13,3
C.M. del Frignano	13.067	15.454	18,3	16.137	4,4	16.269	0,8	18.444	13,4
C.M. Modena Est	13.132	15.566	18,5	16.460	5,7	16.222	-1,4	18.571	14,5
Regione	15.505	18.117	16,8	18.790	3,7	19.101	1,7	20.303	6,3
Italia	14.639	17.231	17,7	17.923	4,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Fonte dati: elaborazione Regione Emilia - Romagna su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

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

II.6 I PRESTITI PER LA CASA

La Banca d'Italia pubblica trimestralmente i dati della centrale dei Rischi inerenti i prestiti a medio e lungo termine (superiori ai 18 mesi) erogati dagli Istituti di Credito operanti sul territorio nazionale alle famiglie consumatrici residenti per l'acquisto dell'abitazione. Si tratta di dati, espressi in milioni di euro, sugli importi erogati nel periodo di riferimento (trimestri) e sulle consistenze, cioè l'ammontare complessivo dei prestiti in essere alle date di riferimento (alla scadenza di ogni trimestre).

Le **tabelle 15 e 16** riproducono l'ammontare delle erogazioni annue a partire dal 1997 (per il 2006 il dato è riferito ai soli primi due trimestri dell'anno), espresse in milioni di euro, per la provincia di Modena, la regione Emilia Romagna e per l'intero Paese.

Le erogazioni per la provincia di Modena passano dai 184,458 milioni di euro del 1997 ai 979,579 milioni di euro del 2005, nei primi sei mesi del 2006 si calcola il valore di 521,008 milioni di euro che, in rapporto ai dati dei periodi precedenti, sembra evidenziare un lieve aumento. Il tasso di crescita medio annuo delle erogazioni stimato per la provincia di Modena, equivalente ad un incremento annuo del 18,5%, risulta inferiore a quello calcolato per la regione (pari al 27,5%) e al valore nazionale (pari al 23,2%).

Le ragioni della crescita delle erogazioni, a Modena come nel resto del Paese, possono essere imputate ad una serie di cause concomitanti: il forte aumento del numero di compravendite di abitazioni, l'aumento del costo delle abitazioni e non da ultimo l'aumento della quota di acquisto finanziata con il ricorso al credito.

Tabella 15 - Erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione in provincia di Modena

Data di osservazione	Agevolati (mln €)	Non agevolati (mln €)	Erogazione totale (mln €)
1997	0,388	184,070	184,458
1998	0,482	268,978	269,460
1999	0,132	408,005	408,137
2000	0,116	426,076	426,192
2001	0,287	490,285	490,572
2002	0,374	603,091	603,465
2003	0,355	709,221	709,576
2004	4,017	866,638	870,655
2005	0,120	979,459	979,579
I° semestre 2006	3,678	517,330	521,008

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia

Infine, si ritiene opportuno segnalare due situazioni: per la provincia di Modena la quota dei mutui agevolati nel I° semestre 2006, che pur rappresentando una frazione minima del totale

(circa lo 0,7%), segna un certo aumento; inoltre in regione e in Italia il dato del primo semestre 2006 evidenzia il medesimo aumento ipotizzata per la provincia di Modena.

Tabella 16 - Erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione in Emilia - Romagna e in Italia

Data di osservazione	Emilia - Romagna			Italia		
	Agevolati (mln €)	Non agevolati (mln €)	Erogazione totale (mln €)	Agevolati (mln €)	Non agevolati (mln €)	Erogazione totale (mln €)
1997	11,615	943,681	955,296	239,659	11.400,626	11.640,285
1998	14,005	1.523,410	1.537,415	173,419	17.105,884	17.279,303
1999	18,695	2.697,034	2.715,729	191,267	27.700,606	27.891,873
2000	14,177	2.657,340	2.671,517	240,299	28.908,271	29.148,570
2001	24,882	2.840,205	2.865,087	372,678	29.684,696	30.057,374
2202	27,756	3.471,618	3.499,374	282,211	35.056,175	35.338,386
2003	22,780	4.398,987	4.421,767	425,173	42.450,097	42.875,270
2004	33,158	5.394,049	5.427,207	419,436	48.780,279	49.199,715
2005	16,105	5.731,737	5.747,842	377,109	55.889,144	56.266,253
1° sem. 2006	16,353	2.932,602	2.948,955	367,779	31.348,659	31.716,438

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia

Le tabelle successive, **Tabella 17 e 18**, indicano la consistenza dei prestiti misurata nei diversi periodi di riferimento per la provincia di Modena, per la regione e per l'intero Paese. Le serie storiche confermano la crescita dell'indebitamento delle famiglie, basti osservare che se al 31.12.97 il debito complessivo calcolato in provincia di Modena ammontava a 675,58 milioni di euro, alla fine del primo semestre 2006 assomma a più di cinque volte tanto, 3.421,20 milioni di euro. Lo stesso andamento può essere verificato nei dati regionali e nazionali. Ponendo a confronto l'ammontare complessivo del debito ad un determinato periodo con la popolazione residente si ottiene un indicatore simbolico, l'indebitamento medio pro capite, utile per i confronti territoriali (l'indicatore è simbolico poiché il debito non riguarda l'intera popolazione ma solo coloro i quali hanno effettivamente contratto un mutuo). Raffrontando l'indebitamento medio pro capite calcolato al termine del primo semestre 2006 osserviamo che, in provincia di Modena, il debito complessivo pesa sulla popolazione in modo maggiore (5.120,98 euro pro capite) di quanto non avvenga mediamente in regione (4.752,19 euro pro capite) e in Italia (3.314,14 euro pro capite).

Per avere un'ulteriore misura del peso del debito possiamo confrontare l'indebitamento complessivo con il numero delle famiglie residenti, ottenendo così l'indebitamento medio per famiglia (anche in questo caso occorre tener presente che non tutte le famiglie hanno contratto un mutuo per l'acquisto dell'abitazione) e magari porlo a confronto con il reddito familiare o gli imponibili IRPEF presentati nelle pagine precedenti. Nel 2004, quando il reddito medio

familiare netto calcolato per l'Emilia Romagna ammontava a 31.746 euro, l'indebitamento medio per famiglia così calcolato corrispondeva a 7.094 euro.

Tabella 17 - Consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione in provincia di Modena

Data di osservazione	Totale (mln €)	Popolazione residente	Indebitamento medio pro capite
31/12/97	675,58	613.625	1.100,96
31/12/98	754,78	616.585	1.224,13
31/12/99	894,82	620.449	1.442,22
31/12/00	1.215,55	625.786	1.942,44
31/12/01	1.345,82	632.625	2.127,35
31/12/02	1.810,99	639.315	2.832,71
31/12/03	2.293,68	644.289	3.560,01
31/12/04	2.759,12	651.920	4.232,30
31/12/05	3.230,92	665.272	4.856,54
I° semestre 2006	3.421,20	668.075	5.120,98

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia

Tabella 18 - Consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione in Emilia - Romagna e Italia

Data di osservazione	Emilia - Romagna			Italia		
	Totale (mln €)	Popolazione residente	Indebitamento medio pro capite	Totale (mln €)	Popolazione residente	Indebitamento medio pro capite
31/12/97	3.697,41	3.939.330	938,588	41.521,82	57.563.354	721,324
31/12/98	4.450,18	3.947.148	1.127,44	48.880,74	57.612.615	848,438
31/12/99	5.604,20	3.959.924	1.415,23	63.255,76	57.679.895	1096,67
31/12/00	7.279,80	3.981.323	1.828,49	76.603,93	57.844.017	1324,32
31/12/01	8.056,23	4.008.841	2.009,62	84.447,38	56.993.742	1481,70
31/12/02	10.443,00	4.037.095	2.586,76	99.968,98	57.321.070	1744,02
31/12/03	13.282,25	4.059.416	3.271,96	126.390,99	57.888.245	2183,36
31/12/04	16.147,93	4.101.324	3.937,25	154.555,21	58.462.375	2643,67
31/12/05	18.965,58	4.187.544	4.529,05	183.807,36	58.751.711	3.128,54
I° semestre 2006	19.990,58	4.206.605	4.752,19	195.080,66	58.863.156	3.314,14

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Banca d'Italia

Per concludere, esaminando i dati annuali sulle consistenze dei debiti per l'acquisto dell'abitazione possiamo calcolare la crescita del debito che sull'intero periodo, escludendo il dato 2006 perché parziale, ammonta al 406% in provincia, al 413% in regione ed al 343% in Italia. A tali incrementi corrispondono aumenti medi annui superiori al 20% (21,9% in provincia di Modena), a Modena nel 2005 si rileva uno dei valori minori della serie pari al 17,1%.

III. IL FENOMENO ABITATIVO

In questo paragrafo, nei precedenti rapporti, sono state inseriti e presi in esame i dati censuari resi di volta in volta disponibili. I dati del 14° censimento della popolazione e delle abitazioni dell'ISTAT, riferiti al 21 ottobre 2001, sono stati pubblicati in più riprese fino a tutto il 2005. Costituendo informazioni di primaria importanza oltre che "ufficiali" si era ritenuto doveroso utilizzarli anche se ormai datati.

Nel Rapporto 2006, non essendo disponibili nuove elaborazioni o pubblicazioni di dati censuari si è ritenuto spostare il fronte d'osservazione sulle condizioni economiche delle famiglie esaminando un'interessante indagine dell'Istat su "I consumi delle famiglie" ed analizzando, inoltre, alcuni dati sull'edilizia Edilizia Residenziale Pubblica raccolti presso tutte le Aziende Casa Emilia Romagna operanti in regione nella primavera del 2006.

III.1. LA SPESA PER L'ABITAZIONE

Nel presente paragrafo vengono proposti i dati pubblicati dall'Istat nel mese di ottobre 2006 sui consumi delle famiglie facendone una lettura orientata verso il sistema abitativo, in modo da comprendere il peso dell'abitazione sul bilancio familiare e le caratteristiche delle famiglie che ne risentono maggiormente.

Partendo dai primi dati dell'indagine apprendiamo che nel 2005 la spesa media mensile per famiglia è stata pari a 2.398 euro, circa 17 euro in più rispetto all'anno precedente (+0,7%). Se consideriamo che l'incremento della spesa incorpora sia la dinamica inflazionistica (nel 2005 l'indice dei prezzi al consumo è stato mediamente pari all'1,9%) che la crescita dei fitti figurativi (importo stimato per le famiglie che vivono in proprietà al fine di garantire la comparabilità delle spese rispetto alle famiglie che invece vivono in affitto. Nel 2005 il fitto figurativo evidenzia un incremento del 2,9%), possiamo considerare una lieve contrazione della spesa media mensile delle famiglie.

La spesa media mensile delle famiglie è molto diversificata in senso territoriale sia per quanto concerne l'ammontare complessivo che relativamente all'incidenza dei diversi capitoli di spesa sul totale, generalmente più elevata nel nord del paese (2.689 euro mensili) e più contenuta nel meridione (1.913 euro mensili).

La tabella indica l'ammontare della spesa media mensile nelle diverse regioni e la differente composizione percentuale dei capitoli di spesa, in Emilia Romagna è pari a 2.778 euro, circa 380 euro in più rispetto alla media nazionale (+15,9%). Nella graduatoria delle regioni per

spesa media mensile l'Emilia Romagna si posiziona al terzo posto dopo il Trentino Alto Adige con 2.912 euro e la Lombardia con 2.872 euro.

Le spese per l'abitazione mediamente incidono per il 25,8% della spesa totale, nel caso dell'Emilia Romagna rileviamo che tale spesa incide maggiormente, il 26,9% del totale. Se componiamo una graduatoria delle regioni per incidenza delle spese per l'abitazione, l'Emilia Romagna si colloca al sesto posto preceduta da Lazio, Toscana, Friuli Venezia Giulia, Umbria e Lombardia.

Tabella 19 – Composizione della spesa media mensile per capitolo di spesa e regione. Anno 2005

	Alimentari e bevande	Tabacchi	Abbigliamento e calzature	Abitazione	Combustibili ed energia	Arredamenti, ecc.	Servizi sanitari e salute	Trasporti	Comunicazioni	Istruzione	Tempo libero e cultura	Altri beni e servizi	Spesa media mensile
Piemonte	18,5	0,8	5,1	25,6	5,6	5,7	4,1	14,9	2,1	1,0	5,2	11,5	2.400
Valle d'Aosta	16,0	0,6	5,2	24,6	6,2	10,5	3,5	13,0	2,2	0,9	5,0	12,3	2.598
Lombardia	16,9	0,7	6,3	26,9	4,3	5,9	4,5	14,2	1,8	0,9	5,0	12,6	2.872
Trentino Alto Adige	14,6	0,6	5,7	25,2	4,4	6,7	4,9	17,3	1,9	1,3	4,9	12,4	2.912
Veneto	15,9	0,6	5,6	25,9	5,1	5,7	4,5	16,1	1,9	1,1	4,9	12,6	2.736
Friuli Venezia Giulia	16,4	0,5	5,5	28,7	5,2	6,3	4,0	13,8	2,1	1,1	4,9	11,5	2.379
Liguria	20,3	0,7	5,3	26,5	5,0	6,5	4,0	12,7	2,0	1,2	4,5	11,4	2.246
Emilia Romagna	15,9	0,7	5,5	26,9	5,3	5,7	4,1	16,0	2,1	0,9	4,4	12,4	2.778
Toscana	18,3	0,7	5,7	29,2	5,5	5,6	3,2	13,0	2,2	0,9	4,6	11,1	2.566
Umbria	18,5	0,9	6,1	27,1	5,0	6,9	3,1	13,5	2,2	1,0	5,0	10,7	2.403
Marche	20,2	0,7	6,4	25,0	5,6	5,8	3,6	14,9	2,1	0,8	4,3	10,6	2.430
Lazio	18,9	0,9	6,5	30,1	4,5	5,5	2,7	12,9	2,4	0,7	4,8	10,2	2.441
Abruzzo	21,8	1,1	8,9	22,9	5,2	5,6	3,4	13,6	2,3	1,4	4,6	9,3	2.162
Molise	19,1	0,8	8,1	23,5	5,2	7,9	4,2	14,0	2,5	1,2	3,9	9,8	2.121
Campania	24,7	1,3	7,6	23,7	4,7	6,9	2,7	11,5	2,2	1,1	3,9	9,8	1.868
Puglia	23,3	1,1	8,3	20,7	4,4	7,8	3,6	14,0	2,2	1,3	3,9	9,4	2.060
Basilicata	21,5	1,1	7,3	20,0	5,2	7,1	3,9	16,2	2,3	2,4	4,2	8,7	2.024
Calabria	24,2	1,0	7,1	19,7	5,0	7,3	4,1	14,4	2,5	1,6	4,9	8,1	1.906
Sicilia	24,9	1,4	7,8	21,3	4,7	6,2	3,4	14,6	2,6	1,1	3,8	8,4	1.681
Sardegna	21,1	1,0	6,7	22,2	4,8	7,5	3,9	15,8	2,3	1,1	4,7	8,7	2.149
Italia	19,0	0,8	6,3	25,8	4,9	6,1	3,8	14,3	2,1	1,0	4,6	11,1	2.398

Fonte dati: ISTAT – I consumi delle famiglie, anno 2005

In generale i livelli e la composizione della spesa dipendono dalla dimensione familiare, un diverso numero di componenti determina una differente disponibilità di reddito ma anche una differente allocazione del budget familiare. Per effetto delle economie di scala il livello di spesa non risulta proporzionale al numero dei componenti, accade così che la spesa media

mensile di una famiglia composta da una sola persona valga circa i due terzi di quella delle famiglie di due componenti.

Per le famiglie di un solo individuo è l'abitazione ad incidere maggiormente sulla spesa media mensile, essa ammonta a circa il 33% del totale contro il 19,9% calcolato per le famiglie di cinque o più componenti.

Relativamente all'età del capofamiglia, invece, si evince che le famiglie di anziani hanno livelli di spesa decisamente più bassi, i single e le coppie con persona di riferimento di età superiore ai 65 anni spendono mediamente un terzo in meno rispetto alle famiglie della stessa tipologia ma con età diversa. Su questi, ovviamente, il capitolo di spesa più rilevante è quello relativo all'abitazione e all'energia che per le coppie senza figli con più di 64 anni incide per il 38,3% del totale mentre per i single ultra sessantaquattrenni incide addirittura per 45,4%.

Infine, dall'indagine, un ultimo dato estremamente interessante: tra le famiglie che vivono in abitazione di proprietà, stimate in circa il 72% del totale, quelle che pagano un mutuo rappresentano il 13,3%, cioè circa il 9,6% del numero complessivo delle famiglie, con una rata media mensile di circa 438 euro.

Suddividendo l'ammontare complessivo del debito per l'acquisto dell'abitazione, presentato nel capitolo precedente (195.080 milioni di euro) per il 9,6% delle famiglie residenti (circa 2.232.000 famiglie) deduciamo che il debito medio delle famiglie che pagano un mutuo corrisponde a circa 87.401 euro. Ripetendo il ragionamento a livello provinciale ed utilizzando impropriamente la medesima quota di famiglie (il 9,6% è un valore medio calcolato a scala nazionale, non si conosce il medesimo valore calcolato a scala locale) otteniamo che il debito medio delle famiglie modenesi che sostengono un mutuo corrisponde a circa 129.497 euro.

III.2. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo non può naturalmente esimersi dall'analizzare anche i fenomeni legati all'Edilizia Residenziale Pubblica. Il sistema di osservazione promosso dal Legislatore Regionale prevede, anzi, uno specifico ambito di ricerca direttamente gestito dal Servizio Politiche Abitative dell'Assessorato Programmazione Territoriale – Politiche Abitative – Riqualficazione Urbana. Tuttavia, una particolare congiuntura, derivante dall'aggiornamento degli archivi informatici e del sistema di rilevamento dei dati, ha ritardato l'edizione dei nuovi Rapporti sull'Edilizia Residenziale

Pubblica in Locazione e pertanto, nell'intento di adempiere al dovere di analisi di tali informazioni e con l'obiettivo di valorizzare e diffondere le attività del Servizio Politiche Abitative, si è ritenuto opportuno proporre alcuni dati statistici raccolti nella primavera del 2006 presso l'Azienda Casa Emilia Romagna di Modena.

Il primo dato è inerente alla consistenza del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica che al 1 gennaio 2006 ammonta a 5.663 alloggi di cui quasi la metà ubicati nel comune capoluogo. A Modena si contano infatti 2.531 abitazioni di E.R.P., pari al 44,7% del totale provinciale e se si considera che Carpi ne conta 590, pari al 10,4%, Mirandola ne conta 279, pari al 4,9% e Sassuolo 552 pari al 9,7% si comprende come il resto della provincia ne risulti sguarnita (si osserva anche che 5 comuni risultano sprovvisti di alloggi E.R.P.).

E' doveroso segnalare che i dati utilizzati nel presente paragrafo derivano dalle informazioni raccolte presso le Aziende Casa Emilia Romagna e rappresentano gli alloggi E.R.P. (ex articolo 20, comma 2 e 2-bis della L.R. 24/01) gestiti dalle Aziende anche se di proprietà di soggetti diversi. Dalle elaborazioni sono tuttavia esclusi gli alloggi pubblici gestiti con modalità differenti da quella E.R.P. e quegli alloggi già di proprietà comunale, prima dell'entrata in vigore della L.R. 24/01, non affidati alla gestione A.C.E.R..

Confrontando la distribuzione degli alloggi a livello comunale con il numero delle famiglie residenti otteniamo la disponibilità di alloggi per famiglia, indicatore che rileva in maniera ancora più esplicita le disparità evidenziate: si passa da 1 alloggio ogni 31,5 famiglie residenti nel comune di Modena ad un alloggio ogni 874,5 famiglie residenti del comune di Guiglia.

Dei 5663 alloggi E.R.P. ubicati in provincia di Modena, alla data del 1 gennaio 2006, ne risultavano 5.429 occupati e 234 non occupati di cui 76 interessati da interventi di ripristino o ristrutturazione. Le ragioni della non occupazione degli alloggi sono diverse: alcuni perché soggetti ad interventi manutentivi o di recupero (interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, interventi di ristrutturazione o anche solamente di ripristino, ecc.), già disponibili per l'assegnazione, altri non disponibili perché inagibili o inseriti in piani di recupero non ancora iniziati o perché in fase di rilascio da parte di assegnatari decaduti o che hanno ottenuto l'assegnazione di un alloggio diverso.

Tabella 20 – Patrimonio di alloggi E.R.P. in provincia di Modena al 01.01.2006

Comune	Totale	Occupati	Non occupati	di cui in lavorazione
Bastiglia	18	18		
Bomporto	59	59		
Campogalliano	60	52	8	2
Camposanto	34	34		
Carpi	590	570	20	6
Castelfranco Emilia	83	79	4	
Castelnuovo Rangone	11	10	1	
Castelvetro di Modena	19	19		
Cavezzo	34	33	1	
Concordia sulla Secchia	54	53	1	
Fanano	15	14	1	
Finale Emilia	101	93	8	
Fiorano Modenese	170	169	1	
Fiumalbo				
Formigine	119	116	3	
Frassinoro				
Guiglia	2	2		
Lama Mocogno	30	29	1	1
Maranello	35	34	1	1
Marano sul Panaro	22	19	3	1
Medolla	30	29	1	
Mirandola	279	269	10	1
Modena	2.531	2.430	101	52
Montecreto	1	1		
Montefiorino	13	12	1	
Montese				
Nonantola	75	71	4	1
Novi di Modena	45	43	2	
Palagano				
Pavullo nel Frignano	113	100	13	4
Pievepelago	7	6	1	
Polinago	4	2	2	
Prignano sulla Secchia				
Ravarino	54	54		
Riolunato	1	1		
San Cesario sul Panaro	5	5		
San Felice sul Panaro	110	108	2	1
San Possidonio	33	29	4	
San Prospero	35	35		
Sassuolo	552	526	26	2
Savignano sul Panaro	22	21	1	1
Serramazzone	8	7	1	
Sestola	17	16	1	
Soliera	8	7	1	
Spilamberto	87	84	3	
Vignola	151	146	5	1
Zocca	26	24	2	2
Provincia	5.663	5.429	234	76

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ACER Modena

NOTA

Dalla seguente elaborazione vengono escluse N° 76 unità immobiliari perché interessate da variazioni contrattuali nel periodo in cui è stata fatta l'estrapolazione dei dati ; N° 49 alloggi destinati alle forze dell'ordine il cui canone non è classificabile secondo fasce e per mantenere una coerenza dei dati; N° 2 alloggi i cui nuclei hanno un canone imposto. Ed ancora gli alloggi indicati in tabella:

Tipo di contratto	n° alloggi	Motivo dell'esclusione
Nuova assegnazione provvedimento per presa in gestione - Contratto di Assegnazione provvisoria	1	Locato direttamente al Comune
Concessione d'uso alloggio escluso temporaneamente dall'ERP	5	Escluso ERP
Concessione d'uso alloggio escluso temporaneo dall'ERP per presa in gestione di alloggio comunale	1	Escluso ERP
Convenzione Arestud	19	Canone non definito dall'ISE
Contratto ERP altro gestore	10	Non gestiti dall'ACER
Concessione d'uso a titolo gratuito alloggio escluso ERP	1	Non esiste canone

Non bisogna sottovalutare che l'anno 2005 ha segnato il compimento di una delle più significative modifiche introdotte dalla Legge Regionale 24 del 2001, l'unificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio E.R.P. ai sensi del primo comma dell'articolo 3. Il termine ultimo per il trasferimento del patrimonio, individuato dal comma 1 dell'articolo 52 della legge, era quello del 24 agosto 2005, e ciò potrebbe aver determinato alcuni ritardi nella gestione degli alloggi resisi disponibili nel periodo.

La seconda elaborazione proposta (**Tabella 21**) illustra la ripartizione delle assegnazioni in essere al 1° gennaio 2006 in ordine alle fasce di reddito utilizzate per la determinazione dei canoni.

La Delibera del Consiglio Regionale n. 395 del 30 luglio 2002, poi modificata dalla delibera del Consiglio Regionale n. 485 del 28 maggio 2003, fissa i "Criteri generali per la determinazione dei canoni di edilizia residenziale pubblica" specificando tre diverse tipologie di canoni in rapporto alle fasce entro cui collocare le famiglie aventi diritto.

Area di accesso	Fascia di protezione	reddito ISE	30.000
		reddito ISEE	7.500
	Altre fasce	reddito ISE	30.000
		reddito ISEE	15.000
Area di permanenza		reddito ISE	45.000
		reddito ISEE	30.000
Area di decadenza		reddito ISE	> 45.000
		e/o reddito ISEE	> 30.000

Nell'ambito delle tre fasce la determinazione dei canoni di locazione spetta ai Comuni che individuano diverse sottofasce in riferimento a più aliquote graduate in relazione all'ISEE e un canone minimo che tenga conto del costo di gestione degli alloggi.

Tabella 21 – Assegnazioni al 1.1.2006 per comune e fasce di reddito

Comune	Protezione						Accesso					Permanenza				Decadenza	Inadempienti	Totale generale		
	a	b	c	d	e	Tot	f	g	h	i	Tot	l	m	n	L	Tot	M		N	
Bastiglia	4	2	2	2		10	1	1	3	1	6	1	1		2				18	
Bomporto	24	7	9	3	1	44	5	6	2		13	1		1	2				59	
Campogalliano	8	7	9		2	26	5	6	3	2	16	6	1		7		2	1	52	
Camposanto	4	5	4			13	6	7	2	1	16	5			5				34	
Carpi	150	75	62	45	22	354	62	51	38	19	170	33	6	1	40		1	5	570	
Castelfranco E.	20	10	6	3	3	42	14	14	3	1	32	4			4			1	79	
Castelnuovo Ran.	6	1	2			9	1				1				0				10	
Castelvetro di M.	1	3		3	1	8	2	5		1	8	2			2			1	19	
Cavezzo	4	3	1	2		10	8	6	4	2	20	2	1		3				33	
Concordia sulla S.	11	6	7	3	3	30	7	7	6		20	2	1		3				53	
Fanano	2	1	1	1		5	2	3	1	2	8	1			1				14	
Finale Emilia	22	10	5	9	1	47	11	12	4	4	31	10	2		12		2	1	93	
Fiorano Modenese	41	23	17	12	4	97	17	11	6	5	39	13	6	1	20		5	8	169	
Fiumalbo						0					0				0				0	
Formigine	36	12	9	6	3	66	7	7	10	6	30	11	2		13		2	5	116	
Frassinoro						0					0				0				0	
Guiglia	1					1	1				1				0				2	
Lama Mocogno	8	5	2	1	2	18	3	2		1	6	4			4			1	29	
Maranello	10	3	3	1		17	3	4	3		10	3			3		2	2	34	
Marano sul Panaro	1	3	2	1		7	3	1	1	2	7	4			4		1		19	
Medolla	2	5	3	1		11	5	3	2	2	12	5		1	6				29	
Mirandola	53	30	37	26	13	159	23	26	26	11	86	16	6	1	23			1	269	
Modena	589	285	222	190	78	1.364	253	215	135	95	698	253	41	7	301		39	28	2.430	
Montecreto						0					0				0			1	1	
Montefiorino	1	1		1		3		2		2	4	2			2		2	1	12	
Montese						0					0				0				0	
Nonantola	16	10	7	7	4	44	5	5	5	1	16	5	1	1	7		3	1	71	
Novi di Modena	14	7	4	8	1	34	4	2	1		7	2			2				43	
Palagano						0					0				0				0	
Pavullo nel F.	29	14	12	11	2	68	8	7	1	2	18	9	2		11		1	2	100	
Pievepelago		1		1		2			1	1	2	2			2				6	
Polinago		1				1	1				1				0				2	
Prignano sulla Secchia						0					0				0				0	
Ravarino	16	4	6	4	4	34	3	4	3	2	12	5			5		1	2	54	
Riolunato	1					1					0				0				1	
San Cesario sul P.	2	2				4		1			1				0				5	
San Felice sul P.	25	14	6	8	3	56	12	10	7	3	32	15	1		16		3	1	108	
San Possidonio	6	3	6	3		18	2	3		1	6	4	1		5				29	
San Prospero	10	4	6		3	23	2	3	2		7	5			5				35	
Sassuolo	119	61	64	48	12	304	41	49	32	16	138	59	7	3	69		14	1	526	
Savignano sul P.	4		2	1		7	2	5	1	1	9	4			4		1		21	
Serramazzone	3	1	1			5		1			1	1			1				7	
Sestola	2	3	2	2		9	2	1	1	2	6		1		1				16	
Soliera	2		2			4	1		1	1	3				0				7	
Spilamberto	20	8	5	5	6	44	7	11	6	2	26	7	2	1	10		2	2	84	
Vignola	38	25	16	13	6	98	10	13	7	4	34	12			12			2	146	
Zocca	9	1	7	2		19	3	2			5				0				24	
Provincia	1.314	656	549	423	174	3.116	542	506	317	193	1.558	508	82	17	0	607		81	67	5.429

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ACER Modena

Dei 5.429 assegnatari individuati in provincia di Modena circa il 57,4% ricade nella fascia di “Protezione” in cui si calcolano i canoni più modesti, il 28,7% ricade nella fascia di “Accesso”, il 11,2% nella fascia di “Permanenza” ed il rimanente 2,7% sono utenti in “decadenza” (che hanno perso i requisiti di permanenza nell’E.R.P.) o “Inadempienti” per i quali non si dispone delle informazioni sui redditi.

Si fa osservare che a causa della scarsa disponibilità di alloggi e dell’elevato numero di domande di assegnazione, i nuovi assegnatari ricadono quasi sempre nella fascia di protezione. Ne consegue che il monte canoni complessivo è destinato a diminuire.

L’ultima elaborazione, infine, consiste nella ripartizione degli assegnatari in ordine alle dimensioni del nucleo familiare e ad alcune caratteristiche dello stesso, in particolare la presenza di minori e/o di portatori di handicap (ai fini della presente elaborazione per portatori di handicap si intendono, impropriamente, tutti quegli assegnatari a cui è riconosciuta una invalidità superiore al 66%).

I nuclei familiari composti da una sola persona rappresentano la porzione preponderante, circa 36,6% del totale, di questi il 28,3% ha invalidità superiore al 66%, seguono i nuclei familiari composti da due persone che rappresentano il 26,5% del totale, in essi quelli con minori rappresentano circa l’11,4% mentre quelli con componenti a cui è riconosciuta una invalidità superiore al 66% sono circa il 30,2%. I nuclei familiari più ampi costituiscono frazioni decrescenti in relazione al numero dei componenti, in essi mentre aumenta il numero dei minori all’aumentare del numero dei componenti diminuisce il numero di invalidi o portatori di handicap.

Tabella 22 – Ripartizione degli assegnatari per dimensione del nucleo familiare e caratteristiche

Comune	Dimensione del nucleo familiare e caratteristiche															Totale generale			
	Una persona di cui portatori di Handicap		2 persone di cui con portatori di Handicap di cui con minori			3 persone di cui con portatori di Handicap di cui con minori			4 persone di cui con portatori di Handicap di cui con minori			5 persone di cui con portatori di Handicap di cui con minori			6 o più persone di cui con portatori di Handicap di cui con minori				
Bastiglia	5	1	5			4	1	2	4			4							18
Bomporto	15	8	11	4	3	13	4	6	7	2	7	10	2	10	3	1	3	59	
Campogalliano	16	2	7	2		8		4	12	1	12	8	1	7	1		1	52	
Camposanto	10	1	11	3	2	4		2	5		4	4		4				34	
Carpi	262	77	152	57	16	51	12	21	59	13	44	28	4	24	18	3	18	570	
Castelfranco Emilia	34	13	27	9	5	8	1	4	7	2	6	2		1	1			79	
Castelnuovo Rangone	2		1	1		2		2	1	1	1	2		2			2	10	
Castelvetro di Modena	5	2	6	2		5	1	2	2		2			2	1		1	19	
Cavezzo	14	3	13	4		3	2	1	2		1			1			1	33	
Concordia sulla Secchia	23	5	11	4		3	1	1	7	2	7	7		7	2		2	53	
Fanano	8	1	2	2		4		1			5							14	
Finale Emilia	32	8	25	2	6	14	4	7	13		9	3		3	6	1	5	93	
Fiorano Modenese	37	9	52	12	6	30	5	18	26	7	20	12	1	11	12	3	12	169	
Fiumalbo																			
Formigine	30	5	25	7	3	24	7	9	20	5	15	8	2	8	9	1	9	116	
Frassinoro																			
Guiglia	1		1															2	
Lama Mocogno	9	1	8	1	1	4		1	6		5	2		2				29	
Maranello	9	3	10	1	1	7	3	1	4		2	2		1	2		2	34	
Marano sul Panaro	6		8	2	1	2		1	3		1							19	
Medolla	15	2	6	2		4	2		3	1	3	1		1				29	
Mirandola	119	24	77	25	8	23	9	7	27	5	20	13	3	13	10	1	10	269	
Modena	882	277	683	207	75	363	101	140	283	70	208	139	24	124	80	17	79	2.430	
Montecreto									1									1	
Montefiorino	3		4			4	1	1	1	1								12	
Montese																			
Nonantola	31	11	13	5	5	11	3	5	9	2	7	4		4	3	1	3	71	
Novi di Modena	11	3	11	3		8	2	5	7	1	5	4	1	4	2		2	43	
Palagano																			
Pavullo nel Frignano	42	14	27	7	4	10	4	3	10	4	6	7	3	5	4		4	100	
Pievepelago	1		3	1		1	1		1									6	
Polinago	2																	2	
Prignano sulla Secchia																			
Ravarino	24	12	6	1	2	6	2	2	12	3	8	3	1	2	3		3	54	
Riolunato									1		1							1	
San Cesario sul Panaro			1		1				1		1	3	1	2				5	
San Felice sul Panaro	35	10	23	8	4	17	4	12	20	5	16	8	1	7	5	3	5	108	
San Possidonio	7	2	8	3	2	4	1		4	2	3	5	3	5	1		1	29	
San Prospero	11	3	5	3	1	5		2	8		6	5	2	5	1		1	35	
Sassuolo	157	30	126	37	9	75	18	22	71	23	47	53	10	47	44	8	44	526	
Savignano sul Panaro	3		7	2		5	3		1		1	4	1	3	1		1	21	
Serramazzone	4	2				1	1		1	1		1		1				7	
Sestola	4		8	3	1	2	1	2	1	1	1	1						16	
Soliera	3		2	1		1	1	1	1		1							7	
Spilamberto	38	13	17	4	1	7	2	5	15	3	13	5	1	1	2	1	2	84	
Vignola	70	19	31	9	4	17	2	10	10	2	7	9		9	9	2	9	146	
Zocca	5	1	4	1	2	4	1	3	6	2	6	3		3	2		2	24	
Provincia	1.985	562	1.437	434	164	754	199	303	672	164	500	356	61	316	225	42	222	5.429	

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati ACER Modena

III.3. INIZIATIVE A LIVELLO LOCALE

Per completare il panorama inerente il fenomeno abitativo in queste pagine segnaliamo alcune iniziative, intraprese in ambito locale, volte a favorire la locazione sia sul libero mercato, tramite il reperimento di alloggi da concedere in affitto, che nell'edilizia residenziale pubblica, favorendo la mobilità.

Il 14 luglio 2003 l'Associazione Intercomunale di Carpi, Campogalliano, Novi e Soliera, l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena, l'Amministrazione Provinciale di Modena ed i rappresentanti delle Associazioni di Imprenditori, Proprietari Immobiliari e i Sindacati dei lavoratori e degli inquilini hanno sottoscritto un Accordo Intercomunale con lo scopo di favorire la mobilità nel settore delle locazioni. Gli alloggi sono destinati ai lavoratori, cittadini italiani ed immigrati extracomunitari e loro familiari occupati nel territorio dei comuni facenti parte dell'accordo. Le domande vanno presentate all'Ufficio Casa del Comune e copia della graduatoria mensile è inoltrata al servizio competente dell'ACER che provvede a compiere tutti gli atti e le azioni necessarie alla gestione degli alloggi che si rendono disponibili allo scopo.

Il Comune di Modena, le Associazioni della proprietà edilizia, le Confederazioni sindacali, le Organizzazioni sindacali degli inquilini e dei pensionati hanno siglato un Protocollo d'Intesa per la costituzione dell'Agenzia Casa allo scopo di favorire l'accesso alle abitazioni in affitto da parte di nuclei familiari di lavoratori dipendenti e/o eterodiretti italiani e/o stranieri e di nuclei familiari di anziani. L'Agenzia per la Casa acquisisce abitazioni in affitto a canone agevolato secondo i patti concordati previsti dalla Legge 431/1998, mediante la predisposizione di particolari forme di agevolazioni per i proprietari privati, nonché di costituire una modalità di mediazione tra offerta e domanda di alloggi garantita dalla partecipazione dell'ente pubblico.

L'attività consiste nel reperire alloggi in locazione sul mercato e darli in uso a conduttori in condizioni di disagio abitativo e non in grado di fornire ai proprietari quelle garanzie che permettono di stipulare autonomamente un contratto di locazione. Il comune di Modena, in qualità di conduttore, stipula con i proprietari degli alloggi un contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato con clausola di sub-affitto secondo quanto previsto dalla Legge 431/1998 articolo 2, comma 3 e dal D.M. del 30/12/2002.

Costituiscono azioni specifiche dell’Agenzia per la Casa:

- agevolare il reperimento di alloggi a canone agevolato così come previsto dalla Legge 431/1998 per le famiglie di lavoratori dipendenti e di anziani in maggiore difficoltà;
- incentivare alla locazione i proprietari di alloggi sfitti attraverso la costituzione di garanzie fornite dall’ente pubblico a favore degli stessi per ampliare il numero degli alloggi disponibili sul mercato dei contratti a canone agevolato e quindi favorire il generale contenimento dei canoni di locazione;
- garantire ai proprietari degli alloggi il pagamento dei canoni di locazione.

Tra i Servizi alla persona del comune di San Cesario sul Panaro e la ONLUS Libellula è stato di Housing sociale – Servizio di accompagnamento. Il servizio offerto dalla ONLUS Libellula si realizza attraverso un percorso di accompagnamento personalizzato degli utenti e dei nuclei familiari in carico ai Servizi Sociali, segnalati dagli stessi servizi in relazione ad un disagio dovuto anche a problematiche di ordine abitativo.

Il percorso si esplica attraverso due azioni:

- un processo di conoscenza delle situazioni segnalate dai Servizi Sociali ai fini di valutare le possibilità di intraprendere un percorso di accompagnamento per rimuovere almeno parzialmente le cause che impediscono l’accesso all’abitazione (tempo di realizzazione massimo 15/20 giorni);
- attivazione di un preciso programma di accompagnamento volto a facilitare l’accesso dell’alloggio, nonché a potenziare la capacità di mantenimento e gestione dello stesso, anche ricorrendo alle competenze e risorse dell’azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena in virtù dell’accordo di intesi siglato con la stessa (tempo indicativo circa 12 mesi).

Il percorso di accompagnamento attivato da ONLUS Libellula, condiviso con i Servizi Sociali potrà comprendere, in funzione delle problematiche e del disagio rilevati sull’utenza i seguenti interventi:

- ricerca del lavoro;
- affiancamento nella gestione del bilancio familiare;
- collocazione temporanea nel servizio di affittacamere, qualora venga attivato;
- la ricerca dell’alloggio (sul mercato privato);

- supporto nello svolgimento delle pratiche necessarie alla locazione dell'alloggio;
- intermediazione con il contesto abitativo.

È stato siglato un protocollo di intesa sulle politiche abitative (contratti di garanzia e/o canone agevolato) fra i Comuni di Sassuolo, Formigine, Fiorano e Maranello, le Associazioni della proprietà edilizia, le Confederazioni sindacali e le Organizzazioni sindacali degli inquilini il cui oggetto è l'indagine di mercato per il reperimento di alloggi sfitti. Il comune di Sassuolo ha approvato un Bando per tale reperimento, nel quale definisce che i contratti d'affitto di tali alloggi saranno stipulati sulla base degli schemi previsti nel D.M. 30/12/02. Inoltre, per i conduttori che affittano alloggi al comune per gli scopi specificati nel Bando si prevedono le seguenti agevolazioni:

- esenzione del pagamento dell'ICI;
- garanzia del pagamento regolare dell'affitto pattuito, del rilascio dell'alloggio entro il termine stabilito dal contratto e di riconsegna dell'alloggio nelle condizioni iniziali salvo normale deperimento dovuto alla vetustà

Al di fuori della Legge 24/2001, ma sempre a sostegno della carenza degli alloggi in affitto, da parte della Cooperativa Abitcoop è previsto un piano di 136 nuovi alloggi destinati al "godimento temporaneo" nei comuni di Modena e Carpi. Entro la primavera del 2008 la cooperativa sarà in grado di consegnare ai soci, economicamente più deboli, una quota di 52 alloggi, che verranno assegnati con la formula del "godimento temporaneo". Il periodo nel quale i soci beneficeranno dell'alloggio varia tra gli 8 e i 10 anni, dopodiché l'assegnatario facilitato dalla prospettiva di risparmio che le consente la modicità del canone, che rispetta parametri definiti nell'ambito delle convenzioni con i comuni previste dai bandi di aggiudicazione delle aree edificabili, deciderà se acquisire la proprietà.

Nel comune di Carpi entro l'anno è prevista la consegna di 8 unità nel PEEP "3Ponti".

Nel capoluogo è in fase di apertura il bando di assegnazione per 18 alloggi in godimento in Via delle Suore, mentre a febbraio 2007 la procedura interesserà 10 alloggi in Via Panni, 8 alloggi nel PEEP "Portile Ovest" e 8 nel PEEP "Lesignana", con la relativa pubblicazione dei bandi. A questi si aggiungeranno altri 17 alloggi a Modena in Via delle Suore e altri 10 nel PEEP "Panni", realizzate da imprese di costruzione e messi a disposizione per la locazione a favore dei soci Abitcoop.

A fine 2007, usciranno bandi per l'assegnazione in godimento ai soci di altri 38 alloggi , 4 dei quali riguardanti il PEEP "Pesa Vecchia" di Spilamberto e i restanti il PEEP "Santa Caterina" di Modena. A questo programma di investimenti di prossima realizzazione nel segmento "godimento temporaneo" seguirà nel 2008 l'emissione di bandi a Modena per 17 alloggi, che verranno assegnati con questo criterio nell' "ex Mercato Bestiame", e per altri 29 nel PEEP "Tarcento".

In questo modo il Piano triennale 2006/2008 della cooperativa dovrebbe incrementare la disponibilità di alloggi in "godimento temporaneo" fino al numero di 168 unità.

IV. IL COMPARTO DELLE LOCAZIONI E GLI SFRATTI

Il canale di ricerca dedicato al mercato delle locazioni ha come obiettivo primario quello di ricostruire le dinamiche del mercato degli affitti in Emilia Romagna individuandone le principali tendenze, le caratteristiche, i canoni, le componenti di domanda e offerta.

L'obiettivo viene assolto attraverso la raccolta delle informazioni disponibili presso le fonti ufficiali (Ministero degli interni, Agenzia delle Entrate) ed attraverso una rilevazione condotta da Nuova Quasco presso tutte le Associazioni di Proprietari ed Inquilini operanti sul territorio regionale. La ricerca mira quindi a ricostruire un quadro organico degli andamenti di mercato per mezzo dell'analisi di diversi elementi:

- l'andamento generale del mercato delle locazioni percepito dagli operatori intervistati;
- le dinamiche dei diversi segmenti di mercato (contratti liberi, concordati ed altre forme);
- le caratteristiche di domanda ed offerta di alloggi in locazione;
- i valori dei canoni liberi;
- i canoni concordati;
- l'attività delle rappresentanze sindacali.

Ad integrazione del quadro del mercato degli affitti sono stati inseriti alcuni approfondimenti sulle Aliquote ICI adottate nei comuni inseriti nel campione dell'osservatorio ed una sintetica elaborazione sul fondo sociale per l'affitto.

IV.1. I CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nella **Tabella 23**, per le province dell'Emilia – Romagna, sono riportati il numero totale dei contratti di locazione registrati nel corso degli anni 2004 e 2005 e di questi quanti di tipo agevolato, la fonte è la Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate la quale precisa che i contratti di locazione, così come ogni altra scrittura privata, possono essere registrati in qualsiasi ufficio dell'Ente ovunque ubicato sul territorio nazionale mentre i dati forniti provengono dai soli uffici competenti sul territorio della regione. Relativamente ai soli contratti agevolati la Direzione Regionale segnala, inoltre, alcuni problemi di rappresentatività dovuti principalmente al fatto che al momento della registrazione non viene specificata la natura del contratto. In particolare le agevolazioni fiscali inerenti la registrazione dei contratti a canone concordato possono essere usufruite solamente nei comuni

ad “Alta tensione abitativa” che se a livello regionale sono 39, in provincia di Modena sono cinque, il capoluogo, Campogalliano, Carpi, Formigine e Sassuolo.

Tabella 23 – Contratti di affitto registrati in regione per provincia. Anni 2004 - 2005

	2004			2005		
	Contratti di affitto	Contratti agevolati	Incidenza % agevolati	Contratti di affitto	Contratti agevolati	Incidenza % agevolati
Piacenza	7.087	232	3,27	7.506	379	5,05
Parma	16.784	282	1,68	12.928	527	4,08
Reggio Emilia	10.393	485	4,67	11.388	881	7,74
Modena	15.669	1.545	9,86	16.944	2.641	15,59
Bologna	24.680	2.619	10,61	30.013	4.467	14,88
Ferrara	8.912	1.329	14,91	9.599	1.525	15,89
Ravenna	9.539	650	6,81	9.141	1.137	12,44
Forlì - Cesena	7.506	297	3,96	8.198	729	8,89
Rimini	7.856	243	3,09	8.938	613	6,86
Regione	108.426	9.686	8,93	114.655	12.899	11,25

Fonte dati: Direzione Regionale dell’Agenzia delle Entrate dell’Emilia Romagna

Nel 2005, il numero totale dei contratti registrati in provincia di Modena è stato pari a 16.944, corrispondenti al 14,8% dei contratti d’affitto registrati nell’intera regione. Di questi, il numero dei contratti agevolati, cioè a canone concordato, è 2.641 pari al 15,59% del totale; valore percentualmente superiore all’11,25% calcolato a livello regionale (12.899 contratti).

Rispetto all’anno precedente, la totalità dei contratti d’affitto in provincia è aumentata dell’8,14% (15.669 contratti nel 2004) valore percentuale superiore a quello regionale che è risultato pari al 5,74% (108.426 contratti nel 2004).

Per quanto concerne la percentuale di contratti a canone concordato registrati a Modena, essa a livello regionale è seconda solo a Ferrara, ma è decisamente inferiore a quanto riportato dalle dichiarazioni delle associazioni di inquilini e proprietari: occorre tuttavia precisare che questo dato potrebbe essere sottostimato in virtù delle ragioni precedentemente esposte in merito agli sgravi fiscali sulla registrazione ed al fatto che i comuni ad “Alta tensione abitativa” siano solamente cinque.

Nella **Tabella 24**, è rappresentata la serie storica del numero dei contratti di locazione a canone concordato registrati in Emilia Romagna tra il 2000 ed il 2005: nell’ultimo anno disponibile, questi ammontano a 12.899, di cui 2.641 in provincia di Modena con un aumento rispetto all’anno precedente del 70,9%.

Tabella 24 – Serie storica dei contratti di affitto agevolati (L. 431/98) registrati in regione per provincia

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Piacenza	127	301	229	184	232	379
Parma	203	217	58	50	282	527
Reggio Emilia	2	34	234	168	485	881
Modena	291	575	872	1.179	1.545	2.641
Bologna	178	883	791	706	2.619	4.467
Ferrara	793	3.111	3.006	1.505	1.329	1.525
Ravenna	114	252	120	194	650	1.137
Forlì - Cesena	104	137	88	47	297	729
Rimini	5	31	16	8	243	613
Regione	1.817	5.541	5.414	4.041	9.686	12.899
<i>Variazione % annua</i>	-	<i>205,00</i>	<i>-2,30</i>	<i>-25,40</i>	<i>139,70</i>	<i>33,17</i>

Fonte dati: Direzione Regionale dell' Agenzia delle Entrate dell' Emilia Romagna

IV.2. INDAGINE CON LE RAPPRESENTANZE DI PROPRIETARI ED INQUILINI

Analogamente agli anni precedenti le dinamiche e le caratteristiche del mercato degli affitti sono state rilevate attraverso un'indagine che NuovaQuasco ha condotto presso tutte le rappresentanze degli inquilini e dei proprietari individuate nei capoluoghi della regione a cui è stato sottoposto un questionario per raccogliere indicazioni a carattere generale e congiunturale sulle diverse tipologie contrattuali. Sono così state reperite importanti indicazioni sulle caratteristiche della domanda e dell'offerta di alloggi, sui valori dei canoni liberi e sul loro andamento.

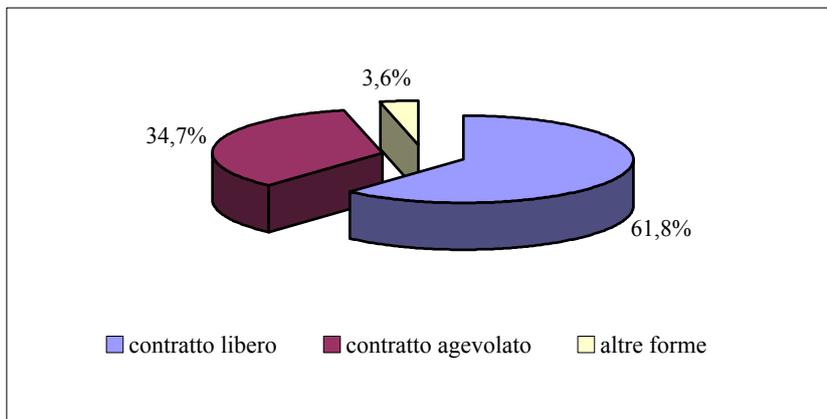
Tutte le informazioni sono riferite all'anno 2005 ed in alcuni casi contengono confronti con i periodi precedenti. Gli stessi risultati, poi, sono integrati dalle considerazioni scaturite nell'ambito dei focus group provinciali che hanno visto il coinvolgimento di un più ampio numero di soggetti comunque legati al settore, quali le associazioni dei costruttori, le cooperative di abitazione, le associazioni degli intermediari immobiliari, le A.C.E.R., gli ordini professionali, ed altri ancora tra cui funzionari di enti ed aziende pubbliche e gli stessi rappresentanti delle Associazioni sindacali di proprietari ed inquilini.

L'indagine si articola su due livelli territoriali, il comune capoluogo e quattro comuni di minori dimensioni, pertanto per la provincia di Modena, oltre ai comuni campione dell'Osservatorio: Modena, Carpi, Mirandola e Sassuolo, i dati inerenti i comuni minori comprendono anche il comune di Pavullo nel Frignano.

IV.2.1. Andamento generale del mercato delle locazioni

Secondo le dichiarazioni dei rappresentanti delle Associazioni contattate in provincia, la ripartizione dei contratti di locazione nel 2005 secondo le diverse tipologie corrisponde a quanto rappresentato nel grafico sottostante.

Grafico 3 - Stima della ripartizione percentuale dei contratti in essere – Anno 2005



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

La distribuzione è a favore dei contratti di libero mercato, tanto che, secondo le stime degli operatori intervistati, le incidenze sarebbero: 61,8% per il libero mercato, 34,7% contratti agevolati e 3,6% altre forme contrattuali (foresteria, comodato, turistico, etc.).

La ripartizione appare stabile nel tempo, nella **Tabella 25**, in cui sono indicate le stime fornite dagli operatori, nel corso dell'ultimo anno, si osserva un leggero decremento dei contratti liberi a favore degli agevolati a canone concordato.

Tabella 25 – Serie storica delle stime delle ripartizioni dei contratti in essere

	2002	2004	2005
Contratti agevolati	32,0%	30,0%	34,7%
Contratti liberi	67,0%	66,1%	61,8%
Altre forme	1,0%	3,9%	3,6%

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

Relativamente al numero dei contratti stipulati nelle **Tablelle 26 e 27** sono riportati i saldi delle dichiarazioni di aumento, stabilità e diminuzione fornite dagli operatori in riferimento alle diverse forme contrattuali ed alle due differenti ripartizioni territoriali. Occorre precisare

che i saldi sono determinati dalla differenza tra le dichiarazioni di aumento e quelle di diminuzione.

Per quanto riguarda il comune capoluogo complessivamente e per la totalità dei contratti, il saldo delle dichiarazioni è positivo e pari al 50%, ottenuto dalle sole dichiarazioni di aumento, contro il saldo nullo registrato l'anno precedente (0%). Per i contratti agevolati il saldo, rispetto al 2004 (pari al 0%), risulta anch'esso positivo e pari al 100%, ottenuto dalle sole dichiarazioni di aumento, infine per i contratti liberi il saldo risulta nullo, ottenuto da una condizione di uguali dichiarazioni di aumento e diminuzione, medesimo andamento registrato lo scorso anno.

Tabella 26 – Saldi delle dichiarazioni sull'andamento dei contratti di locazione nel comune capoluogo – Anno 2005

	Contratto Libero	Contratto Agevolato	Altre forme di contratto	Totalità dei contratti
Diminuzione	50%	0%	0%	0%
Stabilità	0%	0%	50%	50%
Aumento	50%	100%	50%	50%
Non Esiste		0%		
TOTALE	100%	100%	100%	100%
Saldo	0%	100%	50%	50%
<i>Saldo rilevazione 2004</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>-50%</i>	<i>0%</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

Tabella 27 – Saldi delle dichiarazioni sull'andamento dei contratti di locazione nei comuni minori – Anno 2005

	Contratto Libero	Contratto Agevolato	Altre forme di contratto	Totalità dei contratti
Diminuzione	60%	0%	20%	40%
Stabilità	40%	20%	80%	40%
Aumento	0%	80%	0%	20%
Non Esiste		0%		
TOTALE	100%	100%	100%	100%
Saldo	-60%	80%	-20%	-20%
<i>Saldo rilevazione 2004</i>	<i>-77,8%</i>	<i>22,2%</i>	<i>33,3%</i>	<i>-33,3%</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

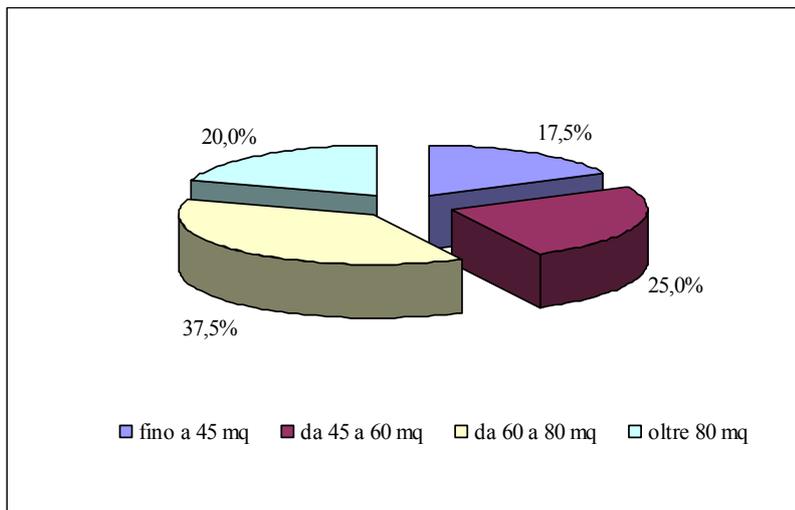
Per i comuni di minori dimensioni la ripartizione delle dichiarazioni raccolte per la totalità dei contratti riporta un saldo negativo, pari a -20%, gli operatori ritengono ancora il sussistere di un calo del numero dei contratti, lo scorso anno risultava -33,3%. Per i contratti agevolati il saldo positivo risulta pari all'80% contro il 22,2% del 2004. Per la totalità dei contratti le

dichiarazioni di stabilità risultano pari al 40%, mentre quelle in aumento sono pari al 20% e quelle di diminuzione anch'esse al 40%, mentre per i contratti agevolati le dichiarazioni di stabilità ammontano al 20%, quelle in aumento sono pari all'80% e quelle di diminuzione nulle. I contratti liberi presentano un saldo negativo ottenuto dalle sole dichiarazioni di diminuzione.

IV.2.2 Domanda e offerta di alloggi

In questo paragrafo esaminiamo e poniamo a confronto la domanda e l'offerta di alloggi, l'indagine, anche in questo caso, si avvale dell'esperienza degli operatori intervistati a cui è stato chiesto di segnalare la combinazione delle due componenti del mercato in ordine a quattro fasce dimensionali di alloggi (fino a 45 mq, tra 45 e 60 mq, tra 60 e 80 mq, oltre 80 mq) ed alle due ripartizioni territoriali: il comune capoluogo e i quattro comuni di dimensioni minori.

Grafico 4 – Ripartizione della domanda di alloggi in rapporto alla dimensione nel comune capoluogo – Anno 2005



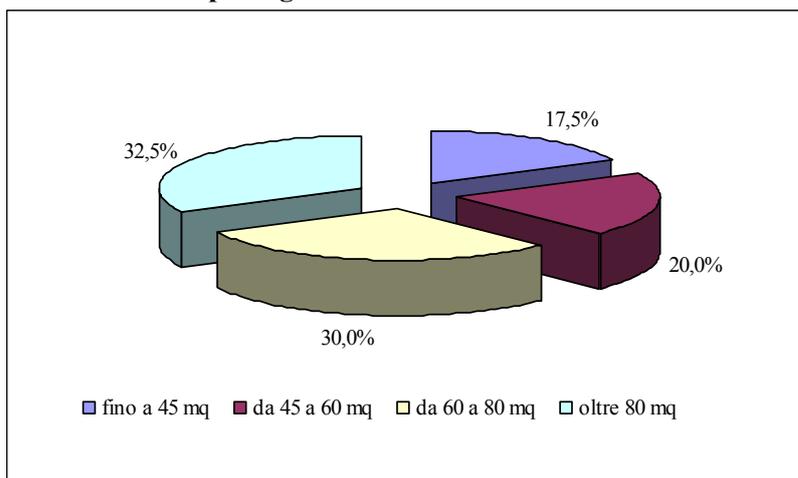
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

Per quanto attiene la domanda espressa nel comune capoluogo (**Grafico 4**), la maggiore richiesta, pari al 37,5%, risulta relativa agli alloggi della fascia dimensionale compresa tra i 60 e gli 80 mq, seguiti dagli alloggi tra i 45 e i 60 mq che soddisfano il 25% della domanda, infine le altre due fasce dimensionali coprono il rimanente 20% (oltre gli 80 mq) e 17,5% (alloggi di piccole dimensioni).

Nel **Grafico 5** è rappresentata l'offerta di alloggi, posti sul mercato delle locazioni nel comune capoluogo, ripartita tra le stesse classi dimensionali. Osserviamo che la ripartizione

dell'offerta per la prima classe dimensionale, quella fino a 45 mq soddisfa la domanda, per le classi dimensionali successive, da 45 a 60 mq e da 60 a 80 mq l'offerta è inferiore alla domanda, mentre per gli alloggi di grandi dimensioni l'offerta supera la domanda.

Grafico 5 – Ripartizione dell'offerta di alloggi in rapporto alla dimensione nel comune capoluogo – Anno 2005



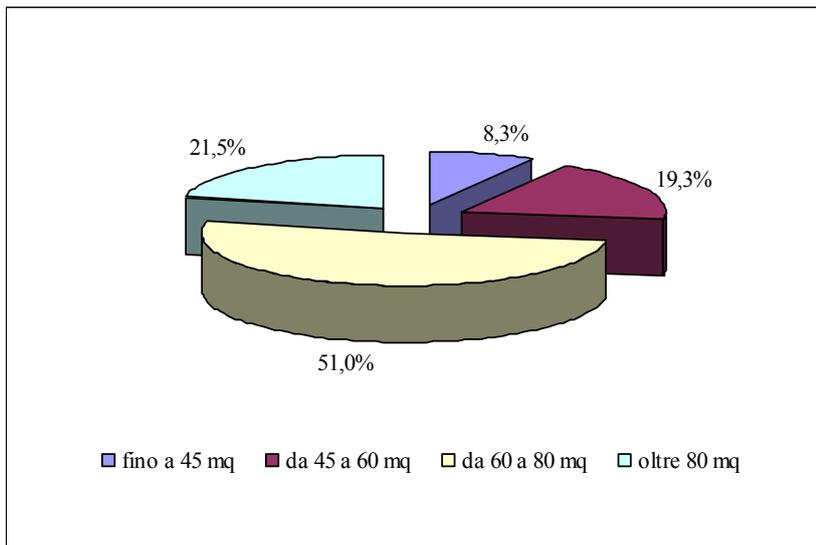
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

Nel caso della domanda di abitazioni espressa nei comuni di dimensioni minori la ripartizione è raffigurata nel **Grafico 6**. La domanda di alloggi di dimensione minore (fino a 45 mq) corrisponde all'8,3%, si passa poi al 19,3% di domande di alloggi da 45 a 60 mq, la richiesta per gli alloggi più grandi (da 60 a 80 mq) coincide con il 51,0% ed infine gli alloggi oltre gli 80 mq coprono il rimanente 21,5%.

Infine, analizziamo la ripartizione dell'offerta di alloggi in rapporto alla dimensione nei comuni minori (**Grafico 7**), si osserva che per gli alloggi delle prime due classi dimensionali considerate l'offerta supera la domanda, nelle classi di dimensioni maggiori si verifica un'inversione e la domanda supera l'offerta.

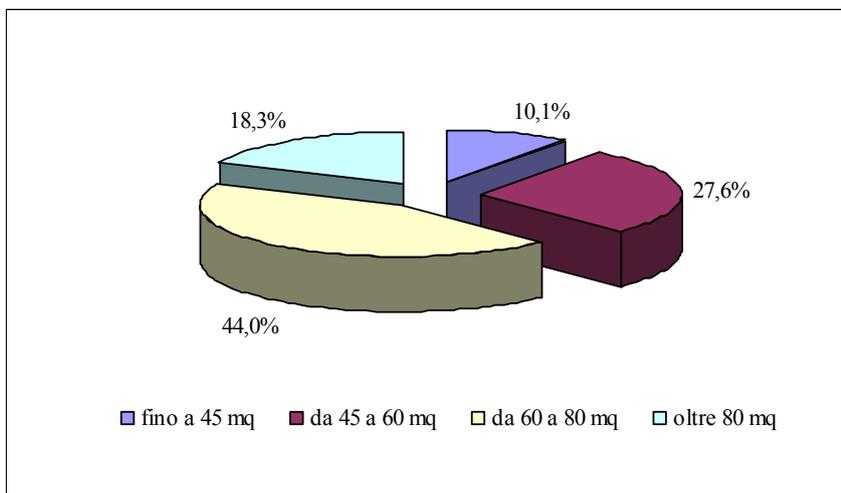
Analizzando i valori percentuali osserviamo che la maggior offerta ricade sugli alloggi da 60 a 80 mq (pari al 44%), seguita da un 27,6% della fascia dimensionale inferiore (da 45 a 60 mq) e da un 18,3% degli alloggi di grande dimensione ed infine il rimanente 10,1% è offerta di alloggi fino a 45 mq.

Grafico 6 – Ripartizione della domanda di alloggi in rapporto alla dimensione nei comuni minori – Anno 2005



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

Grafico 7 – Ripartizione dell'offerta di alloggi in rapporto alla dimensione nei comuni minori – Anno 2005



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

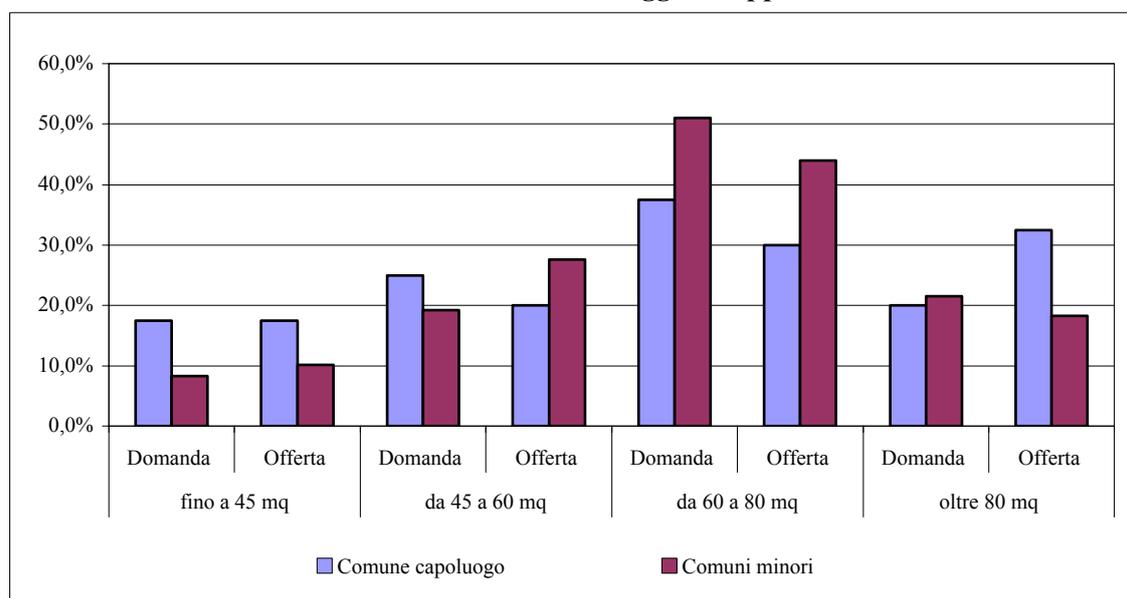
Nella **Tabella 28** è riportato il riepilogo della domanda e dell'offerta di abitazioni in locazione espressa nelle due ripartizioni territoriali per gli anni 2005 – 2004, per una migliore visualizzazione dell'andamento relativo al 2005 nel grafico è riportato il confronto tra domanda ed offerta nel comune capoluogo e nei comuni minori.

Tabella 28 - Confronto fra domanda e offerta di alloggi in rapporto alle dimensioni – Anno 2004 e 2005

	fino a 45 mq		da 45 a 60 mq		da 60 a 80 mq		oltre 80 mq	
	Domanda	Offerta	Domanda	Offerta	Domanda	Offerta	Domanda	Offerta
Comune capoluogo	17,5%	17,5%	25,0%	20,0%	37,5%	30,0%	20,0%	32,5%
Comuni minori	8,3%	10,1%	19,3%	27,6%	51,0%	44,0%	21,5%	18,3%
<i>Comune capoluogo - 2004</i>	10,0%	12,5%	19,3%	20,0%	41,7%	35,0%	29,0%	32,5%
<i>Comuni minori - 2004</i>	5,4%	6,3%	19,6%	23,9%	54,0%	54,8%	21,0%	15,1%

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

Grafico 8 - Confronto fra domanda e offerta di alloggi in rapporto alle dimensioni – Anno 2005



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

IV.2.3. Valori dei canoni liberi

L'indagine del comparto delle locazioni non può esimersi dal prendere in considerazione il valore dei canoni di locazione, tale operazione, tuttavia, rischia di creare una turbativa di mercato e pertanto si è deciso di utilizzare dei valori medi che, se da un lato non risultano utili come riferimento per la locazione degli immobili, possono essere efficacemente utilizzati come indicatori degli andamenti dello stesso. Ci preme sottolineare ancora una volta che le cifre riportate nel testo non possono essere assunte come valori di riferimento nella stipula dei contratti di locazione, l'indagine campionaria è progettata allo scopo di individuare fenomeni

e tendenze del mercato e deriva da indicazioni soggettive di testimoni privilegiati spontaneamente partecipanti alla rilevazione.

Nella Tabella 29 sono indicate le medie dei canoni liberi dichiarate dagli Operatori per il comune capoluogo, i valori sono articolati per classi dimensionali di alloggi, per zone di città e tra canoni minimi e massimi.

Nel caso di alloggi di piccole dimensioni (fino a 45 mq), i canoni oscillano tra 450 /mese (valore minimo nelle zone periferiche) e 700 /mese (valore massimo delle zone di pregio), il valore medio, da noi assunto come indicatore dei canoni ammonta a 500 /mese per il minimo e 650 /mese per il massimo, con un aumento medio complessivo pari al 9,4% rispetto alla rilevazione del 2004.

Per gli alloggi della seconda fascia dimensionale (da 45 a 60 mq), la variazione del canone è compresa tra 515 /mese (minimo in periferia) e 620 /mese (massimo nella zona di pregio e nel centro/semicentro), il valore medio vale 527 /mese per il minimo e 592 /mese per il massimo, con un aumento medio complessivo dell'8%.

Per gli alloggi da 60 a 80 mq i canoni variano da 550 /mese (minimo in periferia) a 650 /mese (massimo nella zona di pregio), il valore medio complessivo segna un aumento rispetto al 2004 corrispondente al 4,9% ed ammonta a 568 /mese per il valore minimo e 628 /mese per quello massimo.

Infine, analizziamo le abitazioni di grandi dimensioni (oltre gli 80 mq) in cui i canoni medi oscillano tra i 580 /mese e gli 820 /mese, rispettivamente valore minimo in periferia e massimo nella zona di pregio. Il valore medio complessivo pari a 613 /mese per il minimo e 773 /mese per il massimo, confrontato con la rilevazione del 2004, segna il maggior incremento pari al 10,4%.

Tabella 29 - Valori medi dei canoni liberi per classi dimensionali degli alloggi e ubicazione - Comune capoluogo – Anno 2005 (Euro/mese)

	Zona di pregio		Centro/ Semicentro		Periferia/Frazioni		Valori medi	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
fino a 45 mq	505	590	500	545	485	550	497	562
da 45 a 60 mq	535	620	530	575	515	580	527	592
da 60 a 80 mq	595	650	560	620	550	615	568	628
oltre 80 mq	645	820	615	768	580	730	613	773

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

Per i comuni di dimensioni minori i valori dei canoni medi di locazione (**Tabella 30**), sono stati articolati per classe dimensionale delle abitazioni ma non per zone di città e risultano inferiori a quelli del comune capoluogo. Tali valori medi variano tra i 433 /mese per un alloggio di piccole dimensioni (fino a 45 mq) ed i 597,5 /mese per gli alloggi più grandi (oltre gli 80 mq), rilevando un bilanciamento del mercato tra le dimensioni degli alloggi ed il valore medio del canone di locazione di tipo libero. Confrontando tali valori con la rilevazione precedente si osserva una variazione dei canoni tra il -0,3% (per gli alloggi oltre gli 80 mq) e il 2,8% (per gli alloggi tra 45 e 60 mq), infatti i valori medi riscontrati nel 2004 variano da 422 /mese per gli alloggi fino a 45 mq a 599 /mese per gli alloggi di grande dimensione.

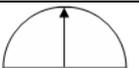
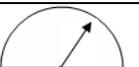
Tabella 31 - Valore dei canoni liberi per classi dimensionali degli alloggi e ubicazione - Comuni minori – Anno 2005 (Euro/mese)

	<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>	Valori medi
fino a 45 mq	405	461	433
da 45 a 60 mq	433	537	485
da 60 a 80 mq	496	601	548,5
oltre 80 mq	542	653	597,5

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati forniti dalle Associazioni di proprietari ed inquilini operanti sul territorio regionale

Gli Operatori coinvolti nell'indagine sul mercato delle locazioni nella provincia di Modena prevedevano per il 2006 una stabilità della domanda e dell'offerta sia nel comune capoluogo che nei comuni minori ed una diminuzione del valore dei canoni liberi in entrambi i territori. L'andamento medio regionale mostra invece un aumento di tutti gli indicatori.

Tabella 31 - Previsioni di domanda e offerta di alloggi e del valore dei canoni liberi per il 2006
IV.3. IL FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO

	Domanda di alloggi		Offerta di alloggi		Valore dei canoni liberi	
	Comuni capoluogo	Comuni minori	Comuni capoluogo	Comuni minori	Comuni capoluogo	Comuni minori
MODENA	 - = + + 0,0%	 - = + + 0,0%	 - = + + 0,0%	 - = + + 0,0%	 - = + - 1,9%	 - = + - 0,9%
REGIONE	 - = + + 1,5%	 - = + + 0,4%	 - = + + 5,6%	 - = + + 5,0%	 - = + + 2,7%	 - = + + 2,9%

In questo paragrafo proponiamo una breve sintesi sul fondo per l'affitto, questo è un contributo destinato ad aiutare i cittadini in difficoltà nel pagamento del canone di locazione istituito nel 1998 da una legge dello Stato (Legge n. 431/98, art. 11). La Regione a sua volta ha provveduto a regolamentare il fondo per l'affitto con una propria normativa (Legge Regionale n. 24/01, artt. 38 e 39), ogni anno approva una delibera di Giunta con la quale si stabiliscono i requisiti per poter avere il contributo e i termini di apertura dei bandi che i comuni dovranno emanare. La Regione ripartisce quindi i fondi fra i Comuni, i quali a loro volta li integrano con risorse proprie ed erogano il contributo alle famiglie ammesse in base a precisi requisiti.

Dal 1998 ad oggi si rilevano essenzialmente due fenomeni: da un lato una decisa riduzione dei fondi erogati dallo stato che ha richiesto un contributo sempre maggiore da parte della Regione Emilia Romagna e dei Comuni al fine di mantenere pressoché invariato il fondo complessivo da destinare alle domande ammesse al finanziamento; dall'altro, nello stesso periodo di tempo, il numero delle domande presentate ed ammesse al fondo è aumentato in forma smisurata. Ne consegue che gli sforzi compiuti dagli enti locali per mantenere inalterato il contributo erogato alle famiglie con requisiti risultano vanificati dall'aumento delle domande che genera una riduzione del contributo destinato alle singole famiglie.

Per far comprendere l'entità del fenomeno e fornirne una misura nella tabella 32 sono raffigurate le domande ammesse al fondo per tutti i comuni della provincia dall'anno 2000 al 2006. Complessivamente l'incremento delle domande è pari al 125,6%.

Tabella 32 – Serie storica dei contributi del fondo sociale per l'affitto erogati (domande valide)

Comune	Numero di domande valide				
	2000	2003	2004	2005	2006
Bastiglia	21	52	47	54	56
Bomporto	29	65	57	75	72
Campogalliano	37	70	71	89	96
Camposanto	12	27	26	28	32
Carpi	482	783	814	843	867
Castelfranco Emilia	121	295	290	341	426
Castelnuovo Rangone	79			184	204
Castelvetro di Modena	39			166	172
Cavezzo	20	68	72	81	90
Concordia sulla Secchia		41	51	61	64
Fanano	12	9	13	10	10
Finale Emilia	72	165	192	206	205
Fiorano Modenese	71	143	170	198	217
Fiumalbo	1	1	3	3	4
Formigine	122	264	298	320	322
Frassinoro		2	3	2	3
Guiglia	19	55	74	73	76
Lama Mocogno	6	9	6	5	11
Maranello	70	124	156	205	235
Marano sul Panaro	9	46	69	52	65
Medolla	10	39	48	58	65
Mirandola	108	218	240	288	292
Modena	2.118	3.371	3.300	3.589	3.632
Montecreto					
Montefiorino		3	4	4	2
Montese	7	0	5	9	6
Nonantola	42	94	113	114	119
Novi di Modena	49	98	101	94	110
Palagano	4	8	12	13	8
Pavullo nel Frignano	91	181	159	145	149
Pievepelago		9	5	15	17
Polinago	2	5	6	8	6
Prignano sulla Secchia	5	12	11	14	16
Ravarino	14	50	53	63	43
Riolunato					1
San Cesario sul Panaro	17	48	53	60	64
San Felice sul Panaro	30	77	82	76	92
San Possidonio	9	29	40	43	40
San Prospero	23	33	38	41	43
Sassuolo	232	453	525	589	661
Savignano sul Panaro	65	0		169	185
Serramazzoni		32	50	63	64
Sestola	2	2	3	2	6
Soliera	70	204	204	222	205
Spilamberto	50	0		172	201
Vignola	190	0		551	572
Zocca	21	39	43	36	56
Unione dei Comuni "Terre dei Castelli"		1.088	1.114		
Provincia	4.381	7.224	8.621	9.434	9.882

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Regione Emilia - Romagna

IV.4. ALIQUOTE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

In questo paragrafo viene presentata un'analisi comparativa sulle aliquote dell'Imposta Comunale sugli Immobili, adottate dalle Amministrazioni Comunali della provincia di Modena.

Tabella 33 – Aliquote dell'Imposta Comunale sugli Immobili per Comune – Anno 2005 e 2006

Comune	Comune ad alta tensione abitativa		Anno 2005			Anno 2006		
	SI	NO	Aliquota ordinaria (%)	Aliquota abitazione principale (%)	Detrazione per abitazione principale ⁽¹⁾ (Euro)	Aliquota ordinaria (%)	Aliquota abitazione principale (%)	Detrazione per abitazione principale ⁽¹⁾ (Euro)
Bastiglia		X	6,50	5,50	104,00	6,50	5,50	104,00
Bomporto		X	6,20	5,00	104,00	6,20	5,00	104,00
Campogalliano	X		7,00	5,00	103,29	7,00	5,00	103,29
Camposanto		X	6,80	6,80	103,29	6,80	6,80	103,29
Carpi	X		7,00	4,80	103,29	7,00	4,80	103,29
Castelfranco Emilia		X	7,00	5,00	103,29	7,00	5,00	103,29
Castelnuovo Rangone		X	7,00	4,80	103,29	7,00	4,80	103,29
Castelvetro di Modena		X	6,95	4,90	103,29	6,95	4,90	103,29
Cavezzo		X	6,90	6,30	155,00	6,90	6,30	155,00
Concordia s. Secchia		X	7,00	6,70	103,29	7,00	6,70	103,29
Fanano		X	6,60	4,50	103,29	6,60	4,50	103,29
Finale Emilia		X	7,00	6,70	103,30	7,00	6,50	103,30
Fiorano Modenese		X	7,00	4,00	103,29	7,00	4,00	103,29
Fiumalbo		X	6,50	5,50	130,00	6,50	5,50	130,00
Formigine	X		7,00	5,00	103,29	7,00	5,50	114,00
Frassinoro		X	7,00	5,50	103,29	7,00	5,50	103,29
Guiglia		X	5,80	5,80	130,00	5,90	5,90	130,00
Lama Mocogno		X	6,80	5,70	103,29	6,90	5,70	103,29
Maranello		X	7,00	4,00	103,29	7,00	4,00	103,29
Marano sul Panaro		X	7,00	5,40	113,62	7,00	5,40	113,62
Medolla		X	6,80	6,80	160,00	6,80	6,80	165,00
Mirandola		X	6,80	4,90	114,00	6,80	4,90	114,00
Modena	X		7,00	5,20	103,29	7,00	5,20	103,29
Montecreto		X	7,00	6,00	103,29	7,00	6,00	103,29
Montefiorino		X	7,00	5,00	104,00	7,00	5,00	104,00
Montese		X	6,80	5,50	103,29	6,80	5,50	103,29
Nonantola		X	7,00	5,30	104,00	7,00	5,30	104,00
Novi di Modena		X	6,80	5,30	103,29	7,00	5,30	103,29
Palagano		X	7,00	4,30	103,29	7,00	4,30	103,29
Pavullo nel Frignano		X	7,00	4,80	108,46	7,00	4,80	108,46
Pievepelago		X	7,00	5,75	123,95	7,00	5,75	123,95
Polinago		X	5,00	5,00	120,00	7,00	5,00	120,00
Prignano sulla Secchia		X	5,50	5,50	120,00	7,00	5,50	120,00
Ravarino		X	6,90	5,30	104,00	6,90	5,30	104,00
Riolunato		X	6,90	6,00	130,00	6,90	6,00	130,00
San Cesario s. Panaro		X	7,00	5,20	103,29	7,00	5,20	103,29
San Felice sul Panaro		X	6,00	5,50	103,29	6,50	5,50	103,29
San Possidonio		X	6,80	5,90	104,00	6,80	5,90	104,00
San Prospero		X	6,90	5,30	104,00	6,90	5,30	104,00
Sassuolo	X		7,00	5,00	104,00	7,00	7,00	225,00
Savignano sul Panaro		X	7,00	5,80	103,30	7,00	5,80	103,30
Serramazzoni		X	7,00	4,50	103,29	7,00	4,50	103,29
Sestola		X	6,60	4,50	103,29	6,60	4,50	103,29
Soliera		X	7,00	4,80	103,29	7,00	4,80	103,29
Spilamberto		X	7,00	5,20	103,29	7,00	5,20	103,29
Vignola		X	7,00	5,20	103,29	7,00	5,20	103,29
Zocca		X	7,00	5,80	129,11	7,00	5,80	129,11

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

Note alla tabella:

(1) detrazione d'imposta dovuta per l'abitazione principale, come previsto dall'art.3, comma 55/2, della L. 662/96, è elevata per categorie particolari (definite singolarmente nelle delibere comunali, a titolo indicativo tali categorie sono: pensionati di età superiore a 65 anni con solo reddito da pensione; famiglie di 6 o più persone; portatori di handicap; ecc.)

Nella tabella sono riportati i valori dell'aliquota ordinaria, dell'aliquota per abitazione principale e le detrazioni per l'abitazione principale, per gli anni 2005 e 2006.

Ricordiamo che con la Delibera del 13 novembre 2003, n.87 "*Aggiornamento Comuni ad alta tensione abitativa*", il CIPE ha redatto il nuovo elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (indicati in tabella 33) conformemente a quanto definito nella Legge 431/1998.

Si osserva che, per l'anno 2006 i valori dell'aliquota ordinaria oscillano tra il 5,90‰ di Guiglia e il 7,00‰ adottato da 29 dei 47 comuni della provincia. Il valore dell'aliquota per abitazione principale oscilla tra il 4,00‰ di Fiorano Modenese e Maranello e il 7,00‰ di Sassuolo, infine la detrazione per abitazione principale pari al valore minimo di 103,29 è stata adottata da 25 comuni, i valori superiori deliberati dalle altre amministrazioni raggiungono il massimo nel comune di Sassuolo con detrazione per abitazione principale pari a 225,00 .

Passando a confrontare i valori dell'ICI tra i due anni, si osservano l'aumento del valore dell'aliquota ordinaria in alcuni Comuni (Guiglia, Lama Mocogno, Novi di Modena, Polinago, Frignano sulla Secchia e San Felice sul Panaro), l'aumento dell'aliquota per l'abitazione principale in altri (Formigine, Guiglia e Sassuolo) e la riduzione di tale aliquota in un solo comune (Finale Emilia).

Per quanto attiene la detrazione per abitazione principale osserviamo che è stata aumentata nei comuni di Formigine, Medolla e Sassuolo.

La tabella successiva (Tabella 34), mostra una comparazione delle aliquote ridotte per contratti agevolati a canone concordato e per le aliquote maggiorate per alloggi sfitti adottate dalle Amministrazioni Comunali della provincia inserite nel campione dell'Osservatorio.

Tabella 34 – Aliquote ridotte per contratti agevolati e maggiorate per alloggi sfitti nei comuni campione – Anno 2006

Comune	2006	
	Aliquota ridotta per locazioni con contratto agevolato ⁽¹⁾ (‰)	Aliquota maggiorata per immobili sfitti ⁽²⁾ (‰)
Modena	0,50	9,00 ⁽³⁾
Carpi	4,40	9,00
Mirandola		
Sassuolo	1,00	9,00

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

Note alla tabella:

(1) aliquota ICI da applicare ad unità immobiliari in locazione a titolo di abitazione principale con contratto stipulato ai sensi dei c.3-4 art.2 Legge 431/98; (2) aliquota ICI da applicare a tutte le unità immobiliari non locate; (3) aliquota ICI da applicare alle unità immobiliari non locate, per le quali non risultano essere stati registrati contratti di locazione da almeno 2 anni. Altri comuni hanno adottato particolari misure in merito all'aliquota dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in questa tabella sono stati considerati i soli comuni campione dell'Osservatorio.

In base all'art. 2 della Legge 431/1998 per favorire gli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori, i comuni possono deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. Nella provincia, i comuni ad alta tensione di Formigine, Modena e Sassuolo hanno adottato aliquote ridotte per contratto per i contratti a canone concordato, a Modena lo 0,50%, a Formigine il 4,00% e a Sassuolo l'1,00%. A questi si aggiungono i comuni, sempre ad alta tensione abitativa, di Carpi e Campogalliano che hanno adottato l'aliquota del 2,00% per gli alloggi da affittare secondo l'”Accordo per la promozione dell'offerta di immobili ad uso abitativo” sottoscritto dall'Associazione Comunale dei Comuni di Carpi, Campogalliano, Novi e Soliera, l'ACER, la provincia di Modena e i rappresentanti di associazioni e sindacati.

Tutti i Comuni sopra citati, al fine di favorire la locazione di immobili disponibili, hanno adottato una maggiorazione dell'aliquota pari al 9,00% da applicare alle unità immobiliari per le quali non risultano essere stati registrati contratti di locazione da almeno 2 anni.

Osserviamo, infine che il comune di Modena ha deliberato l'aliquota dello 0,50 % anche per le abitazioni locate a terzi a titolo di abitazione principale nell'ambito del progetto Agenzia per la Casa.

IV.5. GLI SFRATTI

In questo paragrafo analizziamo l'andamento delle procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo. Gli sfratti rappresentano una misura della tensione abitativa, infatti il numero di richieste di esecuzione evidenzia una porzione del potenziale fabbisogno di abitazioni a cui corrisponde l'effettivo fabbisogno derivante dalle esecuzioni realmente avvenute.

Tabella 35 - Andamento delle procedure di sfratto in provincia di Modena

Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di esecuzione		Sfratti eseguiti	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità altra causa	Totale	Variaz.%	Totale	Variaz.%	Totale	Variaz.%
1983	40	376	206	622	-	102	-	83	-
1984	39	407	203	649	4,34	60	-41,18	102	22,89
1985	24	171	225	420	-35,29	135	125,00	107	4,90
1986	2	339	232	573	36,43	173	28,15	127	18,69
1987	3	605	222	830	44,85	474	173,99	107	-15,75
1988	0	477	159	636	-23,37	175	-63,08	232	116,82
1989	0	439	197	636	0	218	24,57	97	-58,19
1990	11	732	229	972	52,83	264	21,10	148	52,58
1991	0	1.012	243	1.255	29,12	309	17,05	253	70,95
1992	1	1.163	432	1.596	27,17	624	101,94	265	4,74
1993	0	1.560	617	2.177	36,40	1.389	122,60	536	102,26
1994	0	656	312	968	-55,54	405	-70,84	244	-54,48
1995	0	711	315	1.026	5,99	668	64,94	262	7,38
1996	0	692	402	1.094	6,63	240	-64,07	206	-21,37
1997	3	688	528	1.219	11,43	166	-30,83	255	23,79
1998	25	254	362	641	-47,42	215	29,52	223	-12,55
1999	19	177	396	592	-7,64	186	-13,49	132	-40,81
2000	0	193	516	709	19,76	268	44,09	120	-9,09
2001	0	172	581	753	6,21	98	-63,43	280	133,33
2002	1	133	558	692	-8,10	157	60,20	348	24,29
2003	2	85	712	799	15,46	92	-41,40	315	-9,48
2004	0	82	750	832	4,13	119	29,35	333	5,71
I° sem 2005	49	46	281	471	-25,69	51	-30,14	164	-12,77

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco Ministero dell'Interno

Nella **tabella 35** sono rappresentate le serie storiche dei Provvedimenti emessi, delle richieste di esecuzione e degli sfratti eseguiti dall'Ufficiale Giudiziario, è doveroso precisare che le tre serie rappresentate non sono confrontabili tra loro, infatti i provvedimenti emessi, le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti coincidono con tre fasi del provvedimento di rilascio degli immobili che non risultano necessariamente conseguenti nel tempo e né, tanto meno, procedono con la medesima velocità. All'emissione del provvedimento può non succedere una richiesta di rilascio così come a quest'ultima può non succedere un'esecuzione. Le esecuzioni poi vengono eseguite dall'Ufficiale Giudiziario in autonomia, pertanto può verificarsi che in un dato anno il numero delle esecuzioni sia superiore al numero delle richieste.

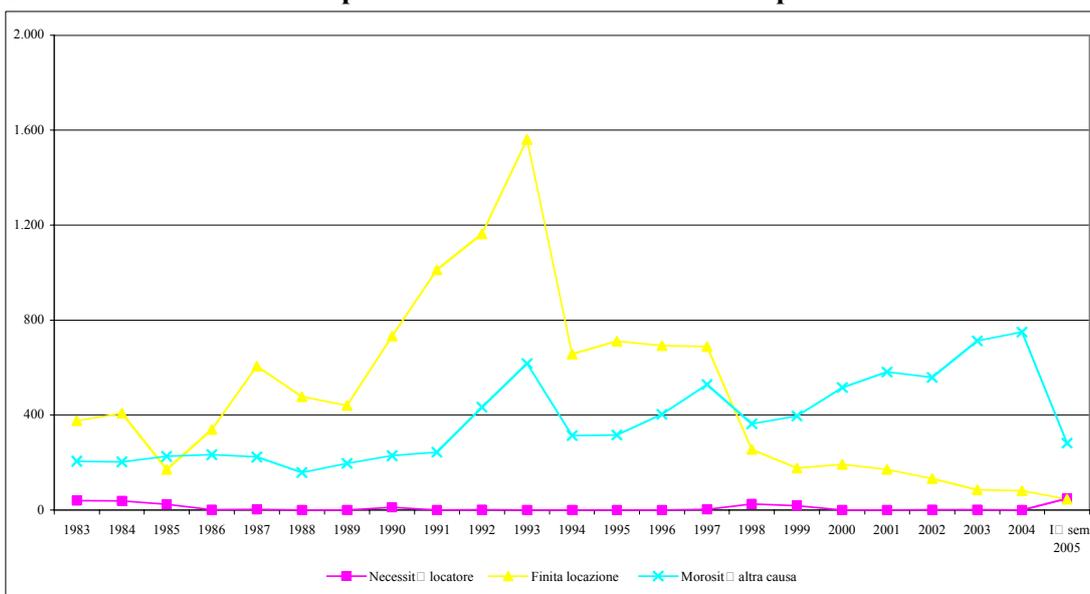
Pertanto, esaminando le singole serie separatamente, osserviamo che i provvedimenti emessi in provincia di Modena seguono un andamento pressoché costante presentando un picco negli anni novanta, il loro valore più elevato (2.177 provvedimenti) si registra nel 1993. Nel corso del I° semestre 2005 sono stati emessi 471 provvedimenti di sfratto e se tale andamento si è

mantenuto costante anche nel corso dei sei mesi successivi i provvedimenti emessi nel 2005 raggiungono circa le 800 unità valore equivalente a quello degli anni precedenti.

I provvedimenti emessi per necessità del locatore sono presenti nei primi anni della serie per poi azzerarsi fino alla fine degli anni novanta e ricomparire nell'ultimo semestre disponibile con il massimo valore storico, pari a 49 provvedimenti. Se l'andamento dei primi sei mesi del 2005 rimane costante anche nel corso dei sei mesi successivi gli sfratti per necessità del locatore raggiungono circa le 100 unità.

A partire dalla fine degli anni novanta aumentano i provvedimenti per morosità che nel primo semestre del 2005 paiono segnare una contrazione nel loro numero (rappresentano però sempre circa il 60% del totale dei provvedimenti), solamente i dati definitivi potranno confermare questa eventuale tendenza.

Grafico 9 - Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in provincia di Modena



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

Le richieste di esecuzione presentano un andamento altalenante superando le mille unità nei primi anni '90 (esattamente nel 1993, periodo di attuazione della legge sui patti in deroga) e assestandosi intorno alle cento richieste negli anni duemila (dopo l'applicazione della legge 431/98).

Infine, le esecuzioni di sfratto che evidenziano un andamento in crescita che sembra essere confermato anche dai dati relativi al I° semestre 2005.

I dati riportati nella **Tabella 36** provengono dalla rilevazione condotta direttamente sui Tribunali competenti in regione, nel caso specifico dal Tribunale di Modena, essi confermano gli andamenti precedentemente descritti: la principale causa dei provvedimenti di sfratto è la morosità che nel 2005 rappresenta quote variabili tra l'89,4% nella Sezione staccata di Carpi al 78% nella sezione staccata di Sassuolo, valori percentuali superiori al valore riscontrato nel dato relativo al I° semestre 2005 dal Ministero dell'Interno (circa il 60%).

Tabella 36 - Dati del Tribunale di Modena

Periodo di riferimento	Territorio di riferimento	Numero complessivo di provvedimenti			Numero delle richieste di esecuzione (presentata all'ufficiale giudiziario)	Numero degli sfratti eseguiti (con l'intervento dell'ufficiale giudiziario)
		Per finita locazione	Per morosità, altra causa	Totale		
Anno 2004	Modena	47	565	612	1.516	231
	Carpi	14	69	83	70	47
	Pavullo	1	50	51	10	31
	Sassuolo	29	126	155	81	49
Anno 2005	Modena	122	483	605	966	240
	Carpi	11	93	104	121	74
	Pavullo	6	42	48	7	14
	Sassuolo	12	43	55	57	30

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati del Tribunale di Modena

Nota: si fa presente che per ogni Ufficio sono compresi anche tutti i Comuni dei rispettivi Circondari

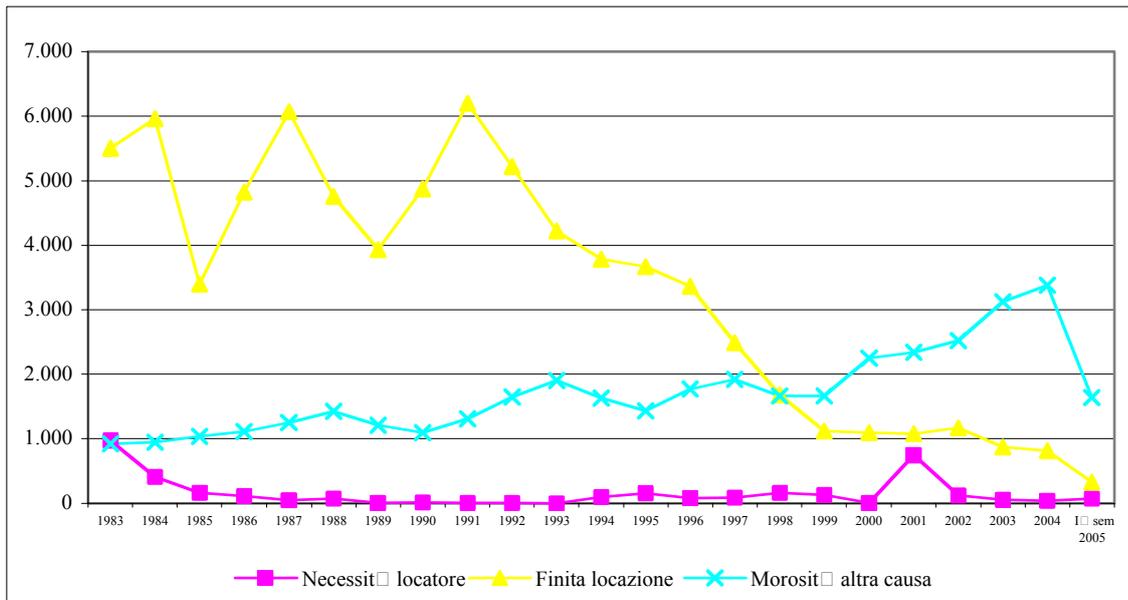
Nella **Tabella 37** vengono invece presentati i dati relativi agli sfratti nell'intero territorio Regionale compresi tra gli anni 1983 e I° semestre 2005. Come si può osservare anche attraverso il **Grafico 10** a fronte di un andamento altalenante del numero complessivo degli sfratti, che raggiunge il suo punto minimo nel 1999 per poi mostrare un andamento crescente, ciò che mostra una tendenza consolidata è la variazione della causa del provvedimento: anche a livello regionale i provvedimenti per necessità del locatore sono una percentuale minima del totale, i provvedimenti per finita locazione risultano in costante riduzione, soprattutto per quanto concerne gli ultimi anni della serie, mentre i provvedimenti per morosità crescono sensibilmente e negli ultimi anni rappresentano la prevalente causa di emissione degli stessi (334 nel solo I° semestre 2005).

Tabella 37 - Andamento 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	20,30
1986	118	4.830	1.111	6.059	31,63	9.772	81,30	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	26,70	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
I° sem 2005	74	334	1.635	2.043	-8,59	3.307	-1,37	1.370	33,14

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco Ministero dell'Interno

Grafico 10 - Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi in Emilia Romagna



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Ministero dell'Interno

V. ATTIVITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Obiettivo specifico di questo canale di ricerca è quello di raccogliere dati sulla dimensione e caratteristiche dell'attività edilizia abitativa nuova e di rinnovo.

Storicamente fin dalla nascita dell'Osservatorio i ricercatori avvalendosi della collaborazione delle Amministrazioni Comunali hanno raccolto informazioni sulle concessioni edilizie rilasciate per interventi di nuova costruzione e di recupero del patrimonio esistente, a partire da quelle disponibili negli archivi comunali. Sono stati così raccolti dati sulla tipologia degli interventi (Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, Altri interventi minori), sulla destinazione d'uso (Rurale, Residenziale, Secondario, Terziario, Misto), sulla localizzazione (via e numero civico per permettere il posizionamento rispetto alle diverse zone di città quali: centro storico, semicentro, periferia, ecc.), sul numero degli alloggi previsti nell'intervento e sulla loro dimensione in metri quadrati. Si è trattato di un'attività estremamente impegnativa, equivalente a circa il 50% delle attività di ricerca complessive, fattibile fino a quando il numero dei comuni coinvolto nella rilevazione era circoscritto ai comuni capoluogo. Con l'ampliamento del campione di ricerca a 30 comuni (i comuni capoluogo unitamente ad altri 20 comuni di minori dimensioni ma rappresentativi dei fenomeni in atto sul territorio) e con l'entrata in vigore della Legge Regionale 31/2002 che ha modificato i titoli abilitativi, la rilevazione così come precedentemente condotta perde di significatività. Se da una parte la modifica dei titoli abilitativi, ora Dichiarazione di Inizio Attività e permesso di Costruire, ha annullato la possibilità di confronto con il passato, la L.R. 31/2002 lascia una certa discrezionalità alle Amministrazioni Comunali nel decidere quali tipologie di intervento debbano ricadere nell'ambito dei due titoli abilitativi. Tale discrezionalità, seppur contenuta, rende difficile la comparazione tra comuni diversi.

Nell'analisi dell'attività edilizia proposta nel presente documento si ricorre così ai dati della rilevazione condotta dall'ISTAT sui permessi di costruire riferita agli anni che vanno dal 2000 al 2004.

V.1: ATTIVITÀ EDILIZIA

I permessi di costruire rilasciati nel quinquennio 2000 – 2004 a livello nazionale hanno riguardato volumi e superfici in progressiva espansione, raggiungendo nel 2004 il numero di 53.489 fabbricati costruiti per un totale di 268.385 abitazioni.

Tabella 38 - Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni per provincia. Anni 2000-2004 (volume in m³ v/p e superfici in m²)

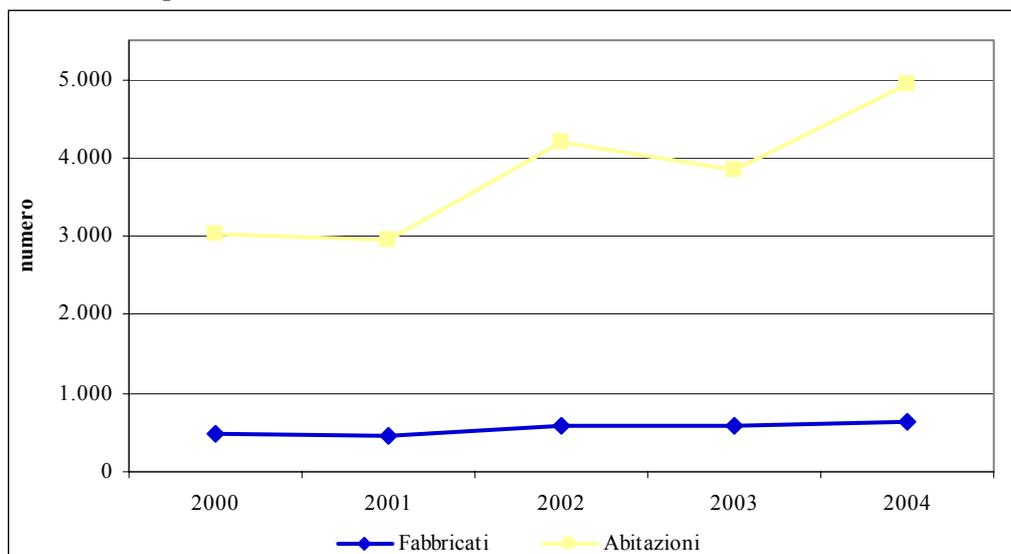
PROVINCE	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2000							
Piacenza	345	661.246	207.113	1.201	108.012	4.801	4.252
Parma	360	820.454	248.679	1.632	134.957	6.188	5.112
Reggio Emilia	646	1.667.454	510.225	3.613	288.877	12.866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

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

In Emilia Romagna l'andamento, se pur crescente, varia maggiormente presentando il maggior incremento nel 2002 (21,1% in volume e 19,5% in superficie) e i valori minori nel

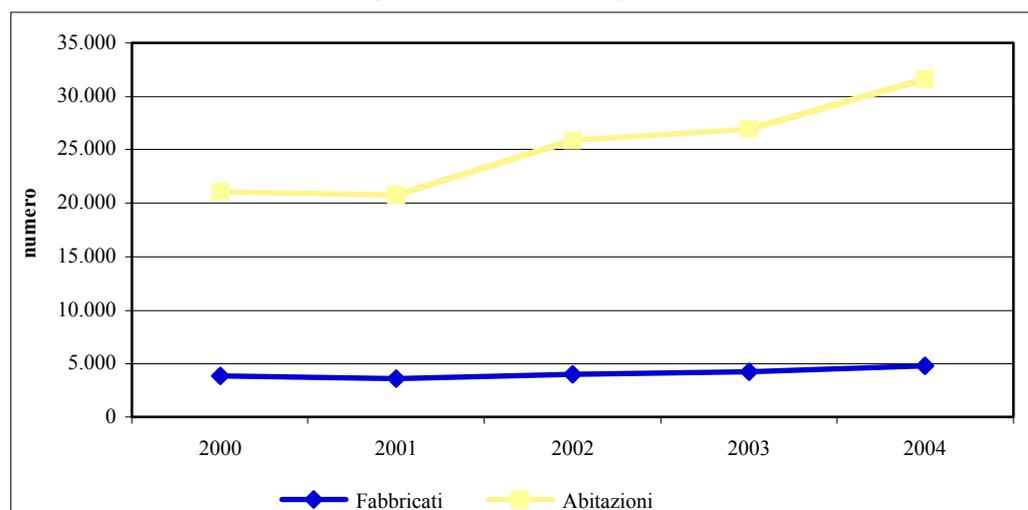
2001 (-4,8% in volume e -4,4% in superficie). Esaminando il **Grafico 12** si rileva che il numero di fabbricati residenziali nuovi costruiti nel periodo considerato segue un andamento quasi costante, intorno alle 4.000 unità e il numero delle abitazioni costruite nei medesimi fabbricati, tendenzialmente costante tra il 2000 e il 2001, presenta una regolare crescita negli anni seguenti fino a raggiungere il valore massimo nell'ultimo anno della serie (pari a 31.616 abitazioni).

Grafico 11 – Andamento dei Permessi di costruire di fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni in provincia – Anni 2000 – 2004



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

Grafico 12 – Andamento dei Permessi di costruire di fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni in regione Emilia Romagna – Anni 2000 - 2004



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

A livello provinciale il maggior incremento lo si riscontra nel 2002 (36,1% in volume e 39,4% in superficie) e i valori minori nel 2003 (-6,2% in volume e -6% in superficie). Esaminando il **Grafico 11**, il trend provinciale del numero di fabbricati residenziali nuovi costruiti nel periodo è in linea con quello regionale e il numero delle abitazioni costruite nei medesimi nell'anno 2003 presenta il medesimo decremento sopra descritto, seguito da un andamento in crescita che raggiunge il valore massimo della serie nel 2004 (pari a 4.949 abitazioni).

Da questi dati si possono fare alcune considerazioni in merito alla tipologia dei fabbricati e in particolare delle abitazioni: a parità di fabbricati costruiti all'aumentare del numero di abitazioni diminuisce la dimensione dell'abitazione. La tabella 40, in cui è indicato il numero di abitazioni progettate per classe di superficie abitabile per provincia, tali considerazioni trovano conferma.

A livello nazionale tutte le classi presentano un andamento in crescita fino ad arrivare ai valori massimi del 2004. La classe dimensionale che presenta la maggior percentuale di abitazioni sul totale risulta quella da 46 a 75 mq, seguita da quella successiva (da 76 a 95 mq) e dalle abitazioni più piccole (fino a 45 mq), pur rimanendo stabile tale sequenza, nel corso degli anni in esame si rileva un tendenziale cambiamento a favore della classe dimensionale fino a 45 mq. Confrontando i valori tra il primo e l'ultimo anno della serie, in Italia nel 2004 il 44,4% delle abitazioni nuove costruite appartiene alla classe dimensionale tra 46 e 75 mq (nel 2000 rappresentavano il 46,2%), il 20,6% a quella da 76 a 95 mq (nel 2000 il 24,5%) e il 16,1% delle abitazioni hanno superficie utile abitale minore o uguale a 45 mq (nel 2000 il 6,0%), i valori delle altre classi dimensionali rimangono pressoché costanti.

L'andamento regionale segue quello nazionale e, come evidenziato anche nel **Grafico 14**, negli ultimi anni si rileva un consistente aumento delle abitazioni fino a 45 mq, quelle tra 46 e 75 mq presentano un picco tra il 2001 e il 2002 per poi assestarsi su valori costanti, mentre le classi dimensionali maggiori hanno andamento praticamente costante.

Confrontando i valori tra il primo e l'ultimo anno della serie, in regione, nel 2004 il 58,9% delle abitazioni nuove costruite appartiene alla classe dimensionale tra 46 e 75 mq (nel 2000 rappresentavano il 52,4%), il 19,9% a quella da 76 a 95 mq (nel 2000 il 16,5%) e il 19,8% delle abitazioni hanno superficie utile abitale minore o uguale a 45 mq (nel 2000 il 3,7%), i valori delle altre classi dimensionali rimangono pressoché costanti.

Il **Grafico 13**, per la provincia di Modena, descrive una tendenza generale in linea con quella nazionale e regionale, in particolare gli alloggi di piccole dimensioni dal 2001 presentano un

costante aumento, quelli da 46 a 75 mq riscontrano un andamento altalenante e gli alloggi tra 76 e 95 mq tendono ad aumentare fino al 2003 per poi diminuire nell'ultimo anno considerato raggiungendo un valore confrontabile con quello relativo agli alloggi più piccoli (pari rispettivamente a 722 alloggi fino a 45 mq e 817 da 76 a 95 mq), mentre le classi dimensionali maggiori hanno andamento praticamente costante. Confrontando i valori tra il primo e l'ultimo anno della serie, in provincia nel 2004 il 14,6% delle abitazioni nuove hanno superficie utile abitale minore o uguale a 45 mq (nel 2000 rappresentavano il 2%), il 56,6% delle abitazioni appartiene alla classe dimensionale tra 46 e 75 mq (nel 2000 il 62,2%), il 16,5% a quella da 76 a 95 mq (nel 2000 il 20,2%), i valori delle altre classi dimensionali, pur non presentando significativa importanza, subiscono un lieve decremento.

Tabella 39 - Permessi di costruire. Ampliamenti di fabbricati residenziali per provincia. Anni 2000-2004 (volume in m³ v/p e superfici in m²)

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

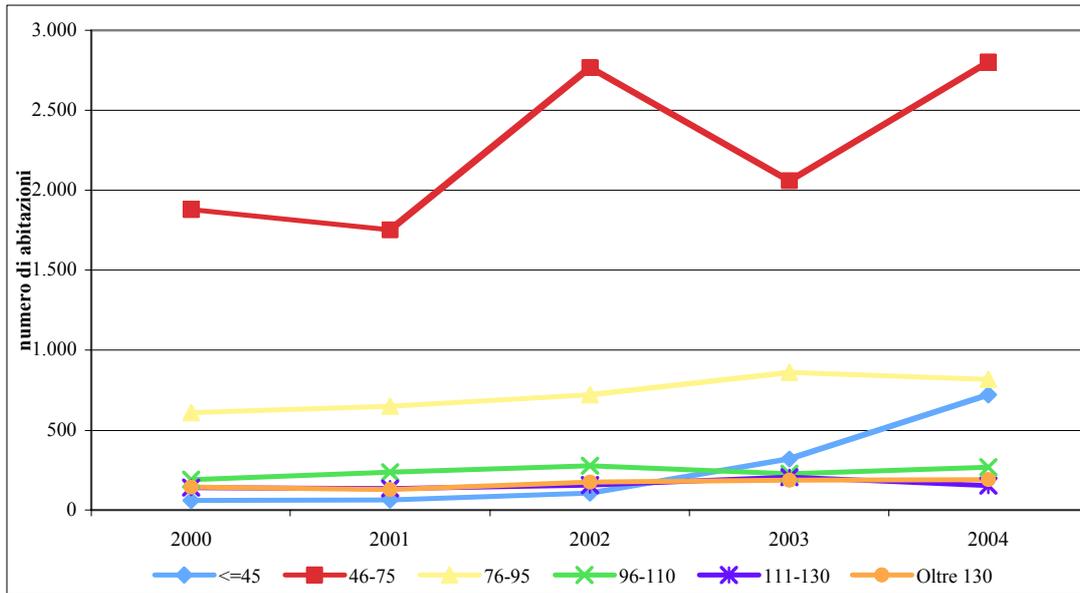
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

Tabella 40 - Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile e provincia. Anni 2000-2004

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

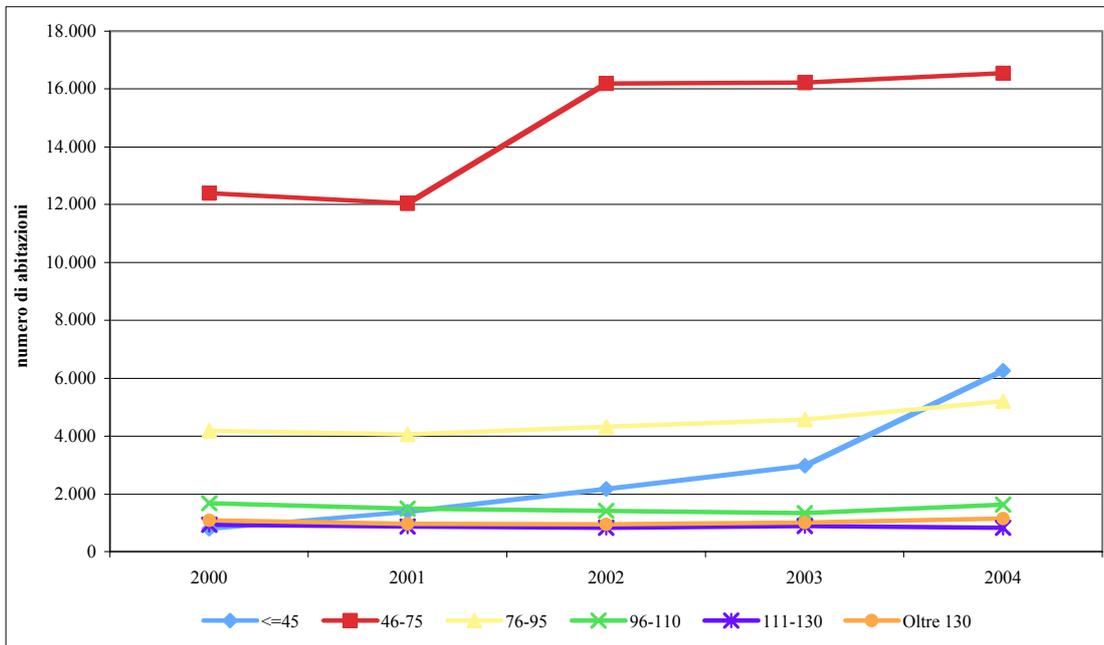
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati I.S.T.A.T.

Grafico 13 – Andamento dei Permessi di costruire di fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile in provincia – Anni 2000 - 2004



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

Grafico 14 – Andamento dei Permessi di costruire di fabbricati residenziali nuovi per classe di superficie utile abitabile in regione Emilia Romagna – Anni 2000 - 2004



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

VI. DATI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il ciclo positivo del mercato immobiliare italiano, i cui primi segnali si sono manifestati a partire dal 1998, ha ormai acquistato otto anni di durata ed è tuttora in atto sia in termini di dimensioni che in termini di valori. A più riprese autorevoli istituti di ricerca hanno pronosticato imminenti segnali di indebolimento del mercato ma il basso costo del denaro, i poco convincenti rendimenti degli investimenti finanziari e delle borse nazionale ed estere, hanno sostenuto la domanda di abitazione e rinforzato l'interesse degli investitori verso il mattone. Solamente ora, negli ultimi mesi del 2006, tali segnali sembrano concretizzarsi in una sostanziale stabilità sui risultati espressi negli anni precedenti.

In questo capitolo valuteremo gli andamenti del mercato immobiliare attraverso la lettura delle informazioni provenienti da differenti fonti sia Istituzionali (Agenzia del Territorio) che non (Rapporti immobiliari di operatori diversi). Le informazioni, rielaborate, non sono state mediate a formare un unico quadro di lettura proprio per far comprendere al lettore la specificità delle fonti ed il loro differente significato.

VI.1. NUMERO DI TRANSAZIONI ED INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nelle tabelle seguenti (**Tabella 41 e 42**) sono riportati i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in particolare è esaminato il numero di transazioni normalizzate NTN (in cui ogni transazione viene conteggiata in base alla quota di proprietà trasferita) e l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), dato dal rapporto tra l'NTN e l'intero stock abitativo, occorre precisare che rappresenta un indicatore della vivacità del mercato.

Tabella 41 - Numero di transazioni normalizzate (NTN) ed intensità del mercato immobiliare (IMI) – dati provinciali

		2000		2001		2002		2003		2004		2005	
		NTN	IMI (%)	NTN	IMI (%)	NTN	IMI (%)	NTN	IMI (%)	NTN	IMI (%)	NTN	IMI (%)
Pregio	Modena	818,14	1,39	750,38	1,25	965,97	1,57	881,26	1,41	914,72	1,44	885,65	1,37
	Regione	1.970,96	1,46	1.806,08	1,32	2.319,79	1,65	2.284,51	1,59	2.338,88	1,60	2.363,84	1,58
	Italia	28.943,25	1,84	28.588,89	1,78	33.372,47	2,01	33.227,09	1,95	35.611,47	2,03	38.150,66	2,11
Ordinaria	Modena	8.373,04	3,39	8.420,47	3,35	9.048,84	3,55	8.768,77	3,38	9.085,04	3,45	9.803,17	3,64
	Regione	57.484,80	3,13	57.441,58	3,06	64.964,15	3,39	64.840,47	3,32	68.485,72	3,44	71.942,92	3,84
	Italia	661.534,83	2,56	652.675,36	2,49	728.149,70	2,73	728.858,78	2,69	768.514,19	2,79	795.199,14	2,84
Totale	Modena	9.191,18	3,00	9.170,85	2,95	10.014,81	3,16	9.650,03	3,00	9.999,76	3,06	10.688,82	3,20
	Regione	59.455,76	3,02	59.247,66	2,94	67.283,94	3,28	67.124,98	3,20	70.824,60	3,31	74.306,76	3,40
	Italia	690.478,08	2,52	681.264,25	2,44	761.522,17	2,69	762.085,87	2,64	804.125,66	2,75	833.349,80	2,80

Fonte dati: elaborazione Nuova Quasco su dati Agenzia del Territorio

Tabella 42 - Numero di transazioni normalizzate (NTN) ed intensità del mercato immobiliare (IMI) – dati capoluogo

		2000		2001		2002		2003		2004		2005	
		NTN	IMI (%)										
Pregio	Modena	136,51	1,37	135,78	1,34	194,59	1,88	141,59	1,34	148,68	1,39	133,26	1,23
	Regione	292,58	1,23	314,24	1,30	423,25	1,72	348,74	1,39	339,84	1,34	369,77	1,43
	Italia	4.888,08	1,99	4.712,53	1,88	5.766,35	2,25	5.200,23	1,97	5.576,71	2,06	6.371,90	2,30
Ordinaria	Modena	2.080,41	2,71	2.323,35	3,01	2.218,99	2,86	2.056,98	2,64	1.998,69	2,55	2.141,26	2,71
	Regione	22.487,16	3,13	22.116,00	3,03	23.968,46	3,20	24.650,29	3,29	25.406,92	3,33	26.152,23	3,38
	Italia	225.452,55	2,89	219.927,11	2,79	237.046,04	2,98	232.293,51	2,88	239.058,48	2,94	241.944,81	2,94
Totale	Modena	2.216,92	2,55	2.459,13	2,81	2.413,58	2,74	2.198,57	2,49	2.147,37	2,41	2.274,52	2,53
	Regione	22.779,74	3,07	22.430,24	2,98	24.391,71	3,19	24.999,03	3,22	25.746,76	3,20	26.522,00	3,31
	Italia	230.340,63	2,86	224.639,64	2,76	242.812,39	2,95	237.493,74	2,85	244.635,19	2,74	248.316,71	2,92

Fonte dati: elaborazione Nuova Quasco su dati Agenzia del Territorio

Legenda

Edilizia di Pregio = Categorie catastali A1, A7, A8, A9

Edilizia ordinaria = Categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6, A11

NTN = n. di transazioni di unità immobiliari normalizzate

(Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni)

Il NTN relativo agli anni 2002 e 2003 è al netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione degli immobili dello stato, tramite la società Scip.

IMI = indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari

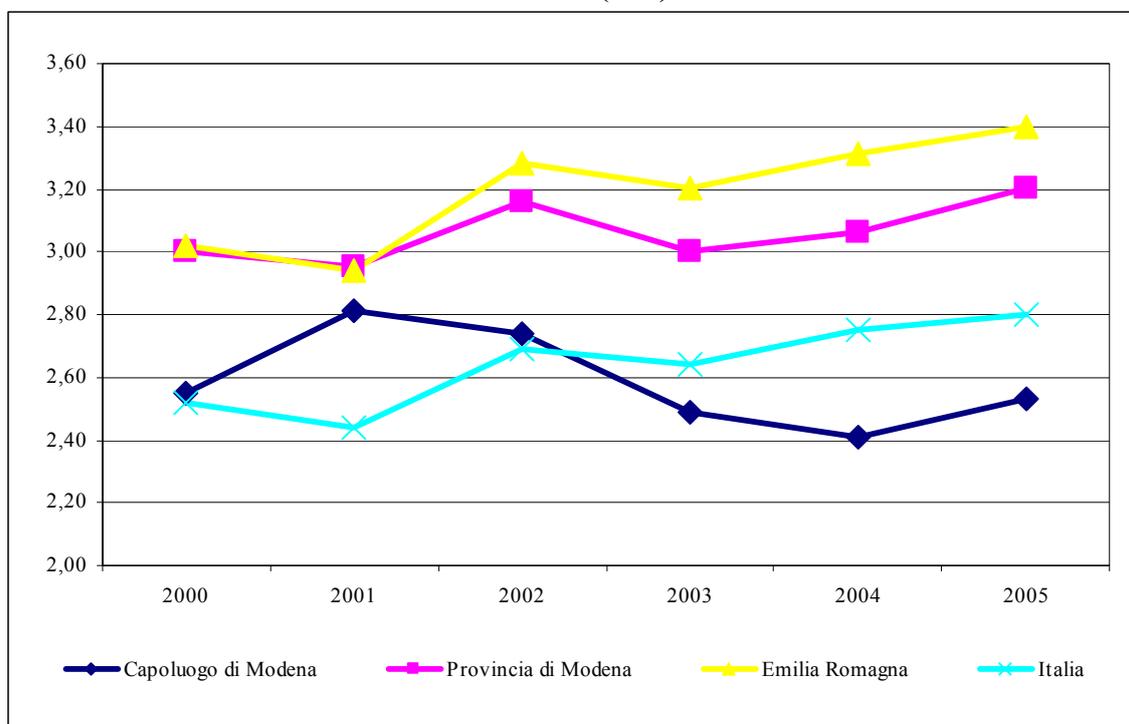
Nella provincia di Modena nel corso del 2005 sono avvenute circa 10.680 transazioni immobiliari (pari circa al 14,4% di quelle regionali) con un incremento del 6,9% rispetto agli anni precedenti. Per quanto riguarda l'indice IMI, si rileva un buon andamento di mercato la cui vivacità risulta tuttavia inferiore alla media regionale ma superiore a quella nazionale.

Nel 2005 l'IMI per le abitazioni di pregio è pari a 1,37, valore inferiore a quello regionale (pari a 1,58) e nazionale (pari a 2,11); per le abitazioni ordinarie e per il totale delle abitazioni i valori dell'indice (rispettivamente pari a 3,64 e 3,27) sono superiori ai valori medi nazionali (pari rispettivamente a 2,84 e 2,80) ma, anche in questo caso, inferiori a quelli regionali (pari rispettivamente a 3,84 e 3,40).

Relativamente al solo comune capoluogo, nel 2005 sono state calcolate 2.270 transazioni, pari circa il 21,3 del totale provinciale; facendo i dovuti confronti con gli anni precedenti e con la distribuzione della popolazione e delle abitazioni in ambito provinciale, si deduce come il mercato immobiliare della provincia sia risultato più dinamico rispetto a quello del solo capoluogo. Complessivamente nel 2005 il valore dell'IMI risulta: per le abitazioni di pregio pari a 1,23, inferiore al valore regionale (pari a 1,43) e a quello nazionale (pari a 2,30); per le abitazioni ordinarie pari a 2,71 contro il 3,38 regionale e il 2,94 nazionale, infine per il totale

delle abitazioni i valori sono pari rispettivamente a 2,53 a Modena, 3,31 è il valore medio dei capoluoghi in regione e 2,92 quello dei capoluoghi italiani.

Grafico 15 - Intensità del Mercato Immobiliare (IMI)



Fonte dati: Elaborazione Nuova Quasco su dati Agenzia del Territorio

Il **Grafico 15** riproduce efficacemente gli andamenti descritti dell'IMI, a livello nazionale, regionale, provinciale e del solo capoluogo di Modena.

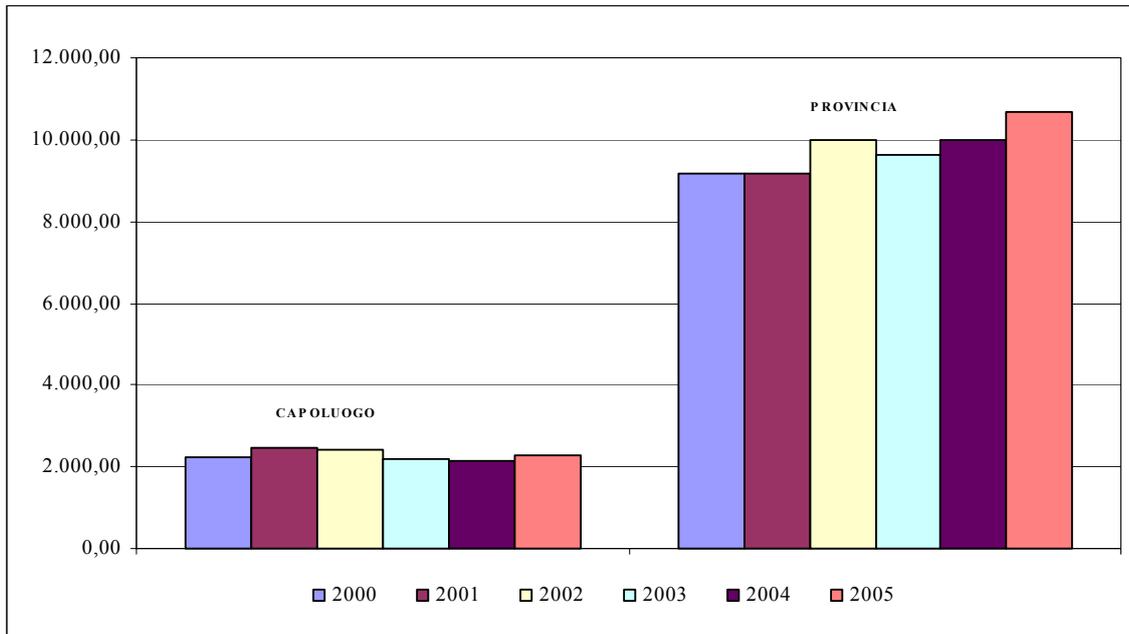
In Italia l'indice di Intensità del Mercato Immobiliare presenta un andamento in crescita negli ultimi anni della serie dopo aver subito un calo nel 2001.

Il trend regionale segue quello nazionale pur mostrando per tutti gli anni della serie valori considerevolmente superiori.

A livello locale l'andamento provinciale è in linea con quello regionale, con valori simili tra il 2000 e il 2001 seguiti da valori inferiori a livello provinciale.

A Modena l'indicatore IMI segue un andamento inverso, si osserva un picco massimo nel 2001 seguito da una costante diminuzione fino al 2004, l'ultimo anno della serie mostra una tendenza in aumento, i cui valori comunque sono al di sotto dei medesimi provinciali, regionali e nazionali.

Grafico 16 - Numero di transazioni normalizzate (NTN)



Fonte dati: Elaborazione Nuova Quasco su dati Agenzia del Territorio

VI.2. PREZZI DI COMPRAVENDITA E VARIAZIONI

In questo paragrafo vengono presi in considerazione gli andamenti dei prezzi delle abitazioni avvalendosi dei prezzi medi ottenuti dai dati dell'Osservatorio Immobiliare della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (F.IAI.P.), riferiti al comune di Modena ed alle altre province della regione. I dati rappresentati nelle elaborazioni sono, infatti, prezzi medi ottenuti dalle medie dei valori registrati nelle transazioni stipulate nelle Agenzie Immobiliari aderenti all'Associazione, utilizzati unicamente per determinare andamenti e variazioni congiunturali. Per qualsiasi operazione di compravendita o quotazioni di immobili tali valori non sono sufficientemente dettagliati, si rimanda pertanto ai Rapporti immobiliari dell'associazione, strumenti editi proprio a quel fine.

Le tabelle indicano valori medi e variazioni dei prezzi di compravendita di abitazioni nuove o ristrutturate, in buono stato o abitabili e da ristrutturare, suddivisi per alcune zone di città.

Tabella 43 - Prezzi medi di compravendita di case nuove o ristrutturate nel comune di Modena

Quartiere	I sem 2002		II sem 2002		I sem 2003		II sem 2003		I sem 2004		II sem 2004		I sem 2005		II sem 2005		I sem 2006	
	min	max	min	max	min	max												
Centro	2.000	3.700	2.200	3.800	2.500	4.000	2.300	4.000	2.200	4.000	2.300	4.200	2.300	4.200	2.300	4.200	2.500	4.500
Modena viali	2.500	3.700	2.600	3.900	2.600	4.000	2.600	4.000	2.500	4.000	2.500	4.400	2.500	4.400	2.500	4.400	2.700	4.600
S. Faustino											1.700	2.900	1.700	2.900	1.700	2.900	1.700	2.900
Buon Pastore											1.700	2.900	1.700	2.900	1.700	2.900	1.900	2.900
S.Agnese											1.750	3.000	1.750	3.000	1.750	3.000	1.750	3.000
Musicisti											1.600	2.800	1.600	2.800	1.600	2.800	1.600	2.800
Madonnina											1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100
Torrazzi											1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100
Sacca											1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100
Crocetta											1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100
Modena est	1.450	2.000	1.500	2.100	1.500	2.200	1.700	2.400	1.700	2.400	1.500	2.200	1.500	2.200	1.500	2.200	1.700	2.300
Vill. Giardino											1.600	2.600	1.600	2.600	1.600	2.600	1.600	2.600
Villaggio Zeta					2.100	3.200	2.100	3.100	2.100	3.100	2.200	3.000	2.200	3.000	2.200	3.000	2.200	3.000
Modena ovest	1.450	1.950	1.500	2.000	1.500	2.200	1.700	2.400	1.700	2.400								
Modena nord	1.300	2.000	1.300	2.000	1.400	2.100	1.600	2.200	1.500	2.000								
Modena sud	1.700	2.500	1.700	2.500	1.700	2.600	1.800	2.400	1.700	2.400								
Valore medio	1.733	2.642	1.800	2.717	1.900	2.900	1.971	2.929	1.914	2.900	1.758	2.800	1.758	2.800	1.758	2.800	1.819	2.846

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

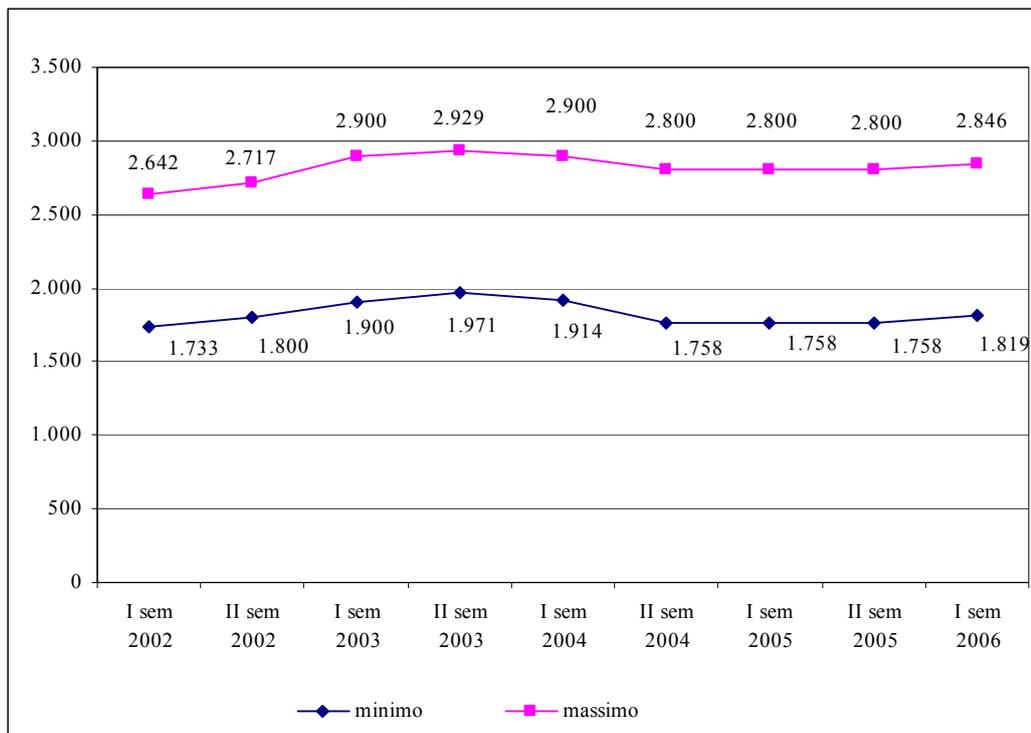
Tabella 44 - Variazione percentuale dei prezzi medi di compravendita di case nuove o ristrutturate nel comune di comune di Modena

Quartiere	I sem 2002		II sem 2002		I sem 2003		II sem 2003		I sem 2004		II sem 2004		I sem 2005		II sem 2005		I sem 2006	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro			10	2,7	13,6	5,3	-8	0	-4,3	0	4,5	5	0	0	0	0	8,7	7,1
Modena viali			4	5,4	0	2,6	0	0	-3,8	0	0	10	0	0	0	0	8,0	4,5
S. Faustino													0	0	0	0	0	0
Buon Pastore													0	0	0	0	11,8	0
S.Agnese													0	0	0	0	0	0
Musicisti													0	0	0	0	0	0
Madonnina													0	0	0	0	0	0
Torrazzi													0	0	0	0	0	0
Sacca													0	0	0	0	0	0
Crocetta													0	0	0	0	0	0
Modena est			3,4	5	0	4,8	13,3	9,1	0	0	-11,8	-8,3	0	0	0	0	13,3	4,5
Vill. Giardino													0	0	0	0	0	0
Villaggio Zeta												4,8	-3,2	0	0	0	0	0
Modena ovest			3,4	2,6	0	10	13,3	9,1	0	0								
Modena nord			0	0	7,7	5	14,3	4,8	-6,3	-9,1								
Modena sud			0	0	0	4	5,9	-7,7	-5,6	0								
Valore medio			3,8	2,8	5,6	6,7	3,8	1	-2,9	-1	-8,2	-3,4	0	0	0	0	3,5	1,6

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Con l'ausilio del **Grafico 17** possiamo osservare l'andamento del valore medio minimo e massimo di compravendita di case nuove o ristrutturate negli ultimi quattro anni, trend in crescita fino al 2003, seguito da una diminuzione e da un successivo andamento costante negli ultimi semestri della serie con valori superiori al 2002. Il valore minimo, che subisce un aumento percentuale leggermente inferiore, passa da 1.733 €/mq nel I° semestre 2002 a 1.819/mq nel I° semestre 2006 con una variazione percentuale pari al 5% (corrispondente in valore assoluto a 86 €/mq). Il valore massimo nel primo semestre della serie è pari a 2.642 €/mq e passa a 2.846 €/mq nell'ultimo semestre considerato con una variazione percentuale pari al 7,7% (in valore assoluto 204 €/mq).

Grafico 17 - Prezzi medi di compravendita di case nuove o ristrutturate nel Comune di Modena



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Tabella 45 - Prezzi medi di compravendita di case in buono stato abitabili nel comune di Modena

Quartiere	I sem 2002		II sem 2002		I sem 2003		II sem 2003		I sem 2004		II sem 2004		I sem 2005		II sem 2005		I sem 2006	
	min	max	min	max	min	max												
Centro	1.100	2.100	1.200	2.200	1.500	2.300	1.500	2.300	1.400	2.200	1.700	2.400	1.700	2.400	1.700	2.400	1.700	2.400
Modena viali	1.300	2.100	1.400	2.200	1.500	2.300	1.500	2.300	1.500	2.200	1.800	2.500	1.800	2.500	1.800	2.500	1.800	2.500
S. Faustino											1.400	2.100	1.400	2.100	1.400	2.100	1.400	2.100
Buon Pastore											1.400	2.100	1.400	2.100	1.400	2.100	1.400	2.100
S.Agnese											1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100	1.500	2.100
Musicisti											1.300	2.000	1.300	2.000	1.300	2.000	1.300	2.000
Madonnina											1.200	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700
Torrazzi											1.200	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700
Sacca											1.200	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700
Crocetta											1.200	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700	1.200	1.700
Modena est	1.000	1.800	1.050	1.900	1.100	2.000	1.400	2.400	1.300	2.200	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800	1.400	1.800
Vill. Giardino											1.400	2.000	1.400	2.000	1.400	2.000	1.400	2.000
Villaggio Zeta					1.500	2.500	1.500	2.500	1.500	2.200	1.600	2.200	1.600	2.200	1.600	2.200	1.600	2.200
Modena ovest	1.000	1.650	1.050	1.700	1.100	1.800	1.400	2.400	1.300	2.200								
Modena nord	1.000	1.550	1.050	1.600	1.100	1.800	1.400	2.200	1.300	2.000								
Modena sud	1.450	1.650	1.500	1.650	1.500	2.000	1.500	2.200	1.400	2.100								
Valore medio	1.142	1.808	1.208	1.875	1.329	2.100	1.457	2.329	1.386	2.157	1.408	2.000	1.408	2.000	1.408	2.000	1.408	2.000

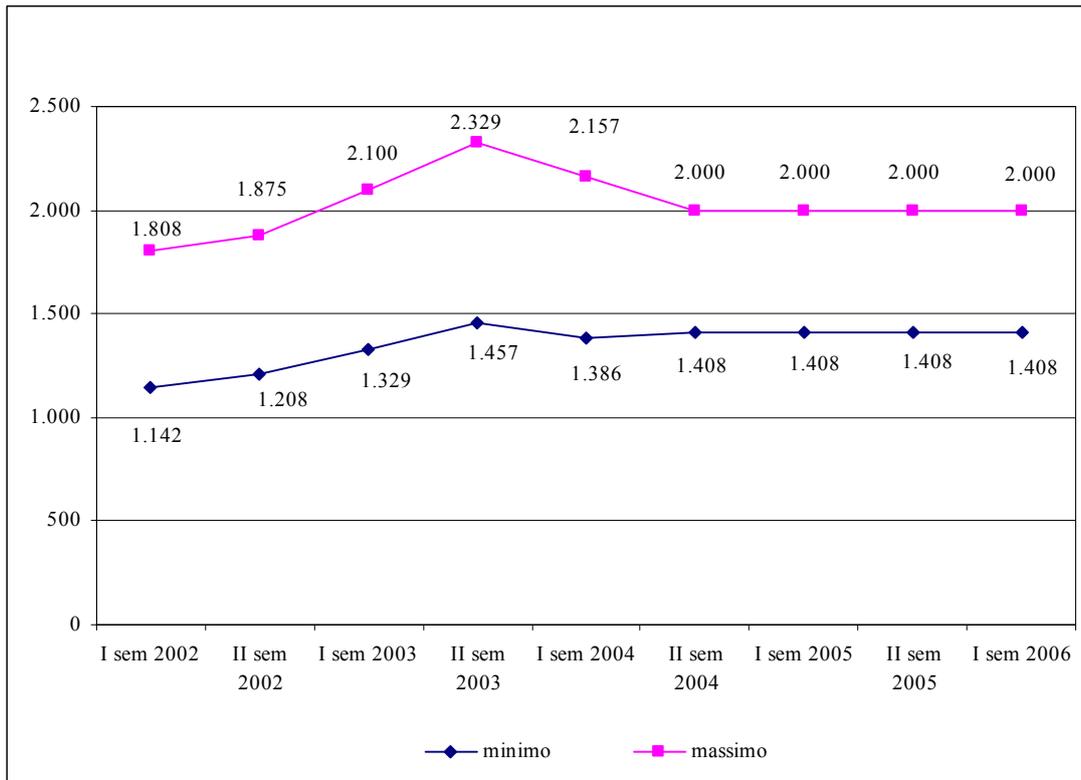
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Tabella 46 - Variazione percentuale dei prezzi medi di compravendita di case in buono stato abitabili nel comune di Modena

Quartiere	I sem 2002		II sem 2002		I sem 2003		II sem 2003		I sem 2004		II sem 2004		I sem 2005		II sem 2005		I sem 2006	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro			9,1	4,8	25	4,5	0	0	-6,7	-4,3	21,4	9,1	0	0	0	0	0	0
Modena viali			7,7	4,8	7,1	4,5	0	0	0	-4,3	20	13,6	0	0	0	0	0	0
S. Faustino													0	0	0	0	0	0
Buon Pastore													0	0	0	0	0	0
S.Agnese													0	0	0	0	0	0
Musicisti													0	0	0	0	0	0
Madonnina													0	0	0	0	0	0
Torrazzi													0	0	0	0	0	0
Sacca													0	0	0	0	0	0
Crocetta													0	0	0	0	0	0
Modena est			5	5,6	4,8	5,3	27,3	20	-7,1	-8,3	7,7	-18,2	0	0	0	0	0	0
Vill. Giardino													0	0	0	0	0	0
Villaggio Zeta											6,7	0	0	0	0	0	0	0
Modena ovest			5	3	4,8	5,9	27,3	33,3	-7,1	-8,3								
Modena nord			5	3,2	4,8	12,5	27,3	22,2	-7,1	-9,1								
Modena sud			3,4	0	0	21,2	0	10	-6,7	-4,5								
Valore medio			5,8	3,7	10	12	9,7	10,9	-4,9	-7,4	1,6	-7,3	0	0	0	0	0	0

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Grafico 18 - Prezzi medi di compravendita di case in buono stato abitabili nel comune di Modena



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Il valore medio di compravendita minimo e massimo di case in buono stato abitabili, varia in maniera simile a quello relativo alle case nuove o ristrutturate, presentando un picco massimo nel 2003 ed incrementi percentuali più alti dei precedenti. Il minimo passa da 1.142 €/mq nel I° semestre 2002 a 1.408 €/mq nel I° semestre 2006 con una variazione percentuale pari al 23,3% (266 €/mq in valore assoluto), il massimo varia tra i 1.808 €/mq e i 2.000 €/mq con una variazione pari al 10,6% (192 €/mq in valore assoluto).

Tabella 47 - Prezzi medi di compravendita di case da ristrutturare nel comune di Modena

Quartiere	I sem 2002		II sem 2002		I sem 2003		II sem 2003		I sem 2004		II sem 2004		I sem 2005		II sem 2005		I sem 2006	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro	800	1.600	800	1.600	900	1.700	800	1.500	800	1.500	1.000	2.000	1.000	2.000	1.000	2.000	1.200	2.300
Modena viali	1.100	2.500	1.100	2.500	1.200	2.600	1.200	2.200	1.200	2.000	1.500	2.200	1.500	2.200	1.500	2.200	1.600	2.500
S. Faustino											1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500
Buon Pastore											1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500	1.500	1.700
S. Agnese											1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500
Musicisti											1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500
Madonnina											1.000	1.300	1.000	1.300	1.000	1.300	1.000	1.300
Torrazzi											1.000	1.300	1.000	1.300	1.000	1.300	1.000	1.300
Sacca											1.000	1.300	1.000	1.300	1.000	1.300	1.000	1.300
Crocetta											1.000	1.300	1.000	1.300	1.000	1.300	1.000	1.300
Modena est	900	1.700	900	1.700	900	1.600	800	1.500	800	1.500	1.100	1.400	1.100	1.400	1.100	1.400	1.200	1.500
Vill. Giardino											1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500	1.200	1.500
Villaggio Zeta					1.400	2.200	1.300	2.000	1.200	2.000	1.200	1.800	1.200	1.800	1.200	1.800	1.200	1.800
Modena ovest	800	1.600	900	1.700	900	1.700	800	1.500	800	1.500								
Modena nord	800	1.550	900	1.600	900	1.700	800	1.500	800	1.500								
Modena sud	1.100	2.000	1.100	2.000	1.100	2.000	900	1.600	900	1.600								
<i>Valore medio</i>	<i>917</i>	<i>1.825</i>	<i>950</i>	<i>1.850</i>	<i>1.043</i>	<i>1.929</i>	<i>943</i>	<i>1.686</i>	<i>929</i>	<i>1.657</i>	<i>1.138</i>	<i>1.546</i>	<i>1.138</i>	<i>1.546</i>	<i>1.138</i>	<i>1.546</i>	<i>1.192</i>	<i>1.615</i>

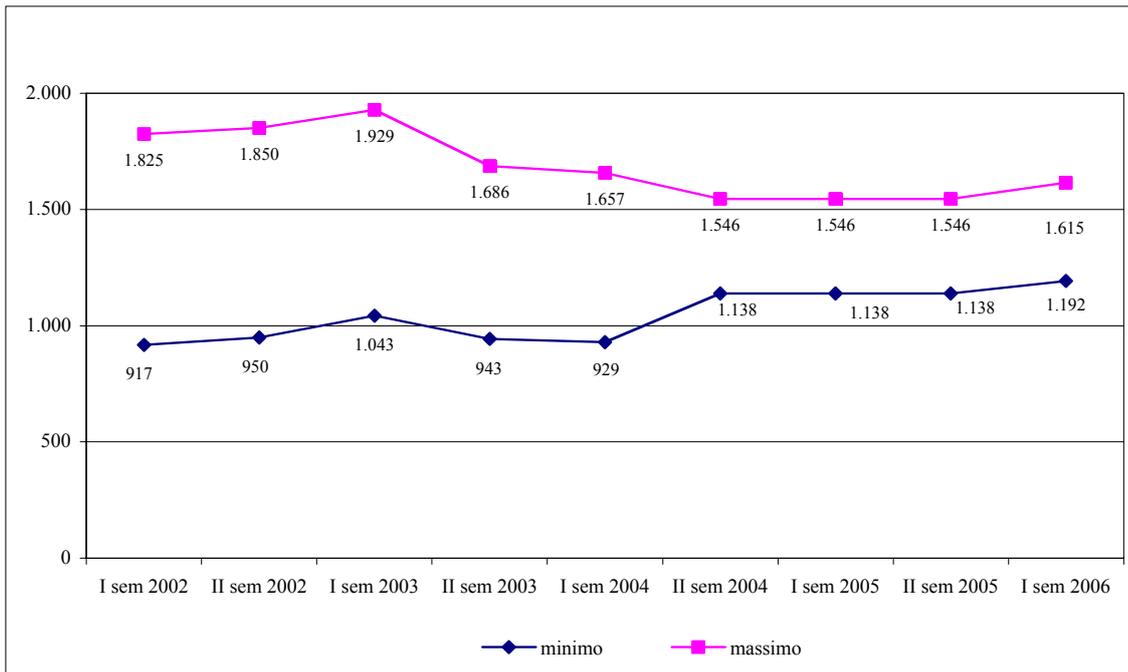
Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Tabella 48 - Variazione percentuale dei prezzi medi di compravendita di case da ristrutturare nel comune di Modena

Quartiere	I sem 2002		II sem 2002		I sem 2003		II sem 2003		I sem 2004		II sem 2004		I sem 2005		II sem 2005		I sem 2006	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Centro			0	0	12,5	6,3	-11,1	-11,8	0	0	25	33,3	0	0	0	0	20	15
Modena viali			0	0	9,1	4	0	-15,4	0	-9,1	25	10	0	0	0	0	6,7	13,6
S. Faustino													0	0	0	0	0	0
Buon Pastore													0	0	0	0	25	13,3
S. Agnese													0	0	0	0	0	0
Musicisti													0	0	0	0	0	0
Madonnina													0	0	0	0	0	0
Torrazzi													0	0	0	0	0	0
Sacca													0	0	0	0	0	0
Crocetta													0	0	0	0	0	0
Modena est			0	0	0	-5,9	-11,1	-6,3	0	0	37,5	-6,7	0	0	0	0	9,1	7,1
Vill. Giardino													0	0	0	0	0	0
Villaggio Zeta													0	0	0	0	0	0
Modena ovest			12,5	6,3	0	0	-11,1	-11,8	0	0								
Modena nord			12,5	3,2	0	6,3	-11,1	-11,8	0	0								
Modena sud			0	0	0	0	-18,2	-20	0	0								
<i>Valore medio</i>			<i>3,6</i>	<i>1,4</i>	<i>9,8</i>	<i>4,2</i>	<i>-9,6</i>	<i>-12,6</i>	<i>-1,5</i>	<i>-1,7</i>	<i>22,6</i>	<i>-6,7</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4,8</i>	<i>4,5</i>

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Grafico 19 - Prezzi medi di compravendita di case da ristrutturare nel comune di Modena



Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

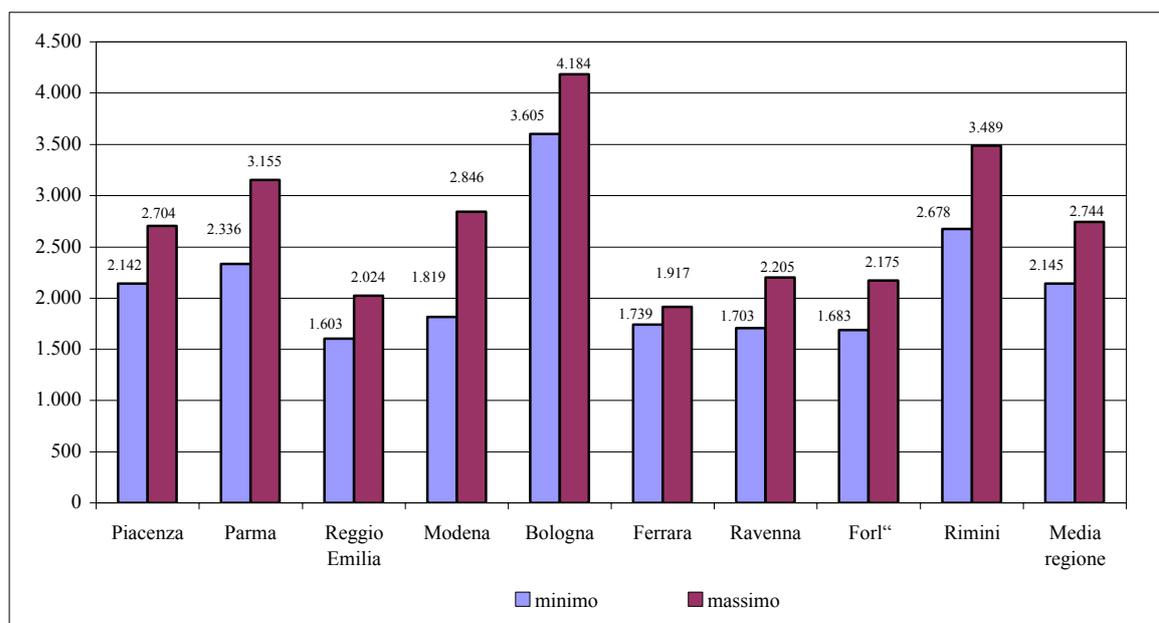
Infine, le variazioni del valore medio minimo e massimo di compravendita di case da ristrutturare seguono un andamento in linea a quanto visto sopra, con la differenza che il valore minimo presenta il maggior incremento percentuale e il valore massimo un decremento. Il valore minimo passa da 917 /mq nel primo semestre considerato a 1.192 /mq nell'ultimo dato disponibile, con una variazione percentuale pari al 30% (275 /mq in valore assoluto), mentre il valore massimo nel I° semestre 2002 è pari a 1.825 /mq e nel I° semestre 2006 a 1.615 /mq, con una variazione percentuale pari a -11,5% (-210 /mq in valore assoluto). Si evidenzia che nel comune di Modena l'andamento dei prezzi di compravendita dal secondo semestre 2004 segue un trend costante.

Tabella 49 - Prezzi medi di compravendita in Emilia Romagna

Provincia	Case nuove o ristrutturate				Case in buono stato abitabili				Case da ristrutturate			
	I sem. 2006				I sem. 2006				I sem. 2006			
	Prezzi (/mq)		Variazioni (%)		Prezzi (/mq)		Variazioni (%)		Prezzi (/mq)		Variazioni (%)	
	min	mas	min	mas	min	mas	min	mas	min	mas	min	mas
Piacenza	2.142	2.704	29,8	4,4	1.488	1.875	25,0	15,7	1.000	1.292	16,3	13,3
Parma	2.336	3.155	0	0	1.532	2.105	0	0	1.314	1.705	0	0
Reggio Emilia	1.603	2.024	-8,2	-6,9	1.226	1.576	-4,4	-2,9	912	1.194	-4,4	-1,9
Modena	1.819	2.846	3,5	1,6	1.408	2.000	0	0	1.192	1.615	4,8	4,5
Bologna	3.605	4.184	6,4	5,0	2.505	2.911	5,5	3,2	2.063	2.326	7,7	6,3
Ferrara	1.739	1.917	17,6	7,3	883	1.272	-15,3	-9,1	572	839	-40,7	-21,2
Ravenna	1.703	2.205	0,4	2,2	1.202	1.594	0	0	621	826	0	0
Forlì	1.683	2.175	-0,9	-2,0	1.440	1.850	-1,0	-0,6	1.070	1.517	-1,6	0,1
Rimini	2.678	3.489	3,1	4,1	2.244	2.689	4,1	4,3	2.044	2.289	4,2	5,4
Media regione	2.145	2.744	5,7	1,8	1.548	1.986	1,6	1,2	1.199	1.511	-1,5	0,7

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Grafico 20 - Prezzi medi di compravendita di case nuove o ristrutturate in Emilia Romagna – I° semestre 2006

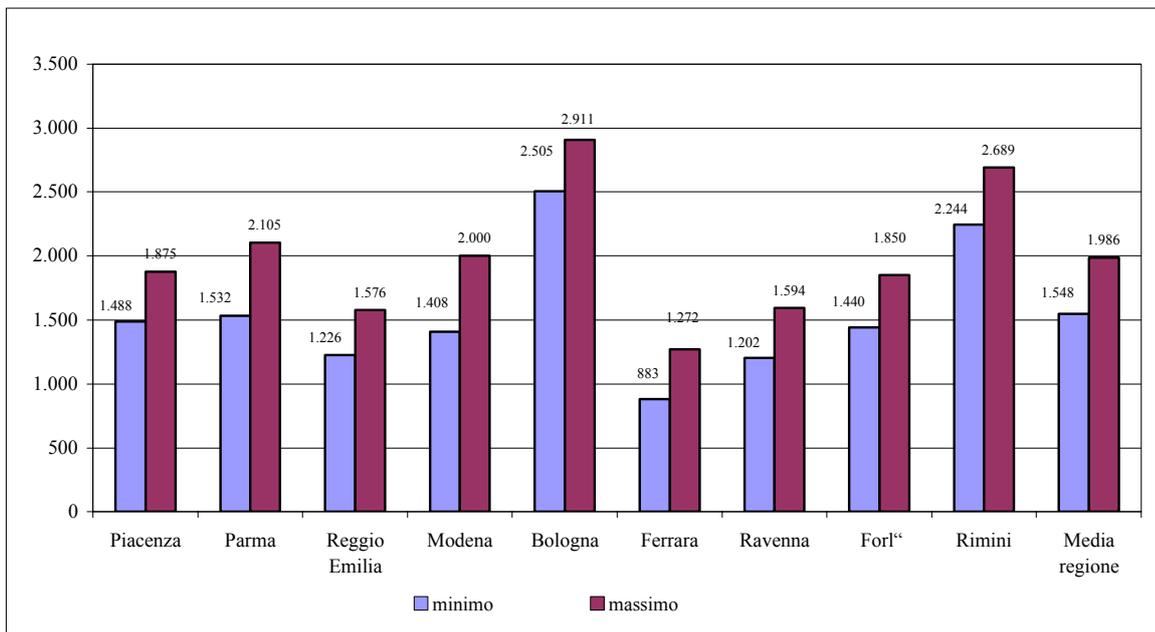


Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

Nel corso del I° semestre 2006 l'andamento regionale del prezzo medio di compravendita di case nuove o ristrutturate, vale da un minimo di 2.145 /mq ad un massimo di 2.744 /mq, la cui variazione percentuale rispetto al semestre precedente è pari rispettivamente a 5,7% e 1,8%.

Nel comune di Modena, dove negli ultimi anni si è rilevato un andamento costante dei prezzi di compravendita, si evince valore inferiore alla media regionale per il minimo e superiore per il massimo (1.819 /mq il valore minimo e 2.846 /mq quello massimo), mentre è inferiore la variazione percentuale, infatti il valore minimo è aumentato del 3,5% e il valore massimo dell'1,6%.

Grafico 21 - Prezzi medi di compravendita di case in buono stato abitabili in Emilia Romagna – I° semestre 2006



Fonte dati: elaborazioni NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

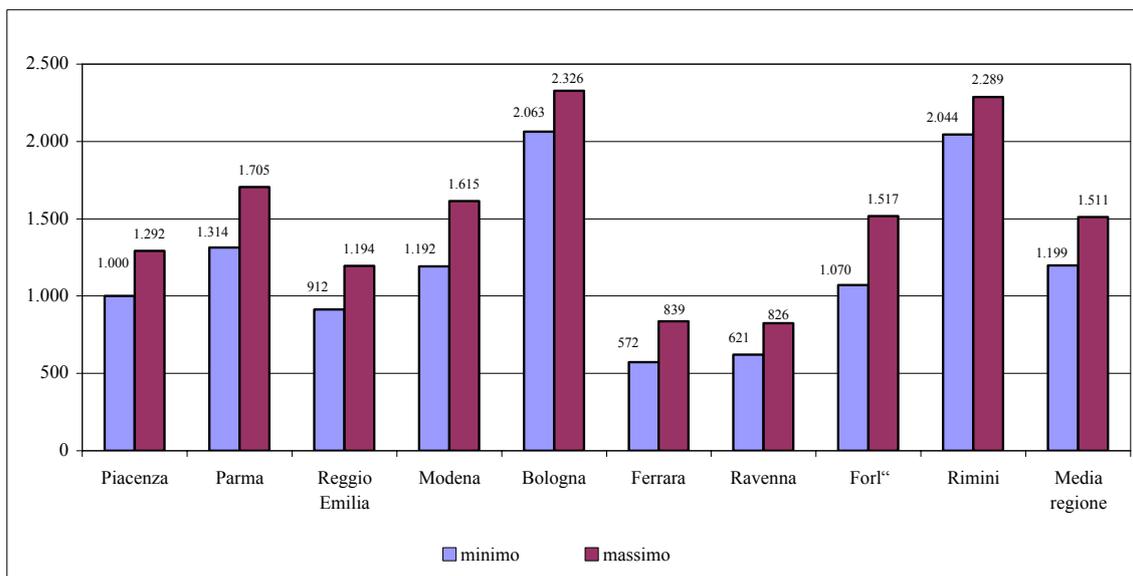
Passando ad analizzare l'andamento regionale del prezzo medio di compravendita di case in buono stato o abitabili si evince un valore minimo pari a 1.548 /mq ed uno massimo di 1.986 /mq, la cui variazione percentuale rispetto al semestre precedente è rispettivamente pari a 1,6% e 1,2%.

Anche in questo caso a livello comunale i prezzi di compravendita rispetto ai medesimi regionali risultano: inferiore il valore minimo e superiore quello massimo, variando da un minimo di 1.408 /mq ad un massimo di 2.000 /mq e passando ad analizzare la loro variazione percentuale si osserva che come per Parma e Ravenna nell'ultimo semestre i prezzi sono rimasti costanti.

Infine, i prezzi medi regionali di compravendita di case da ristrutturare nel primo semestre del 2006 risultano variare da 1.199 /mq a 1.511 /mq, con una variazione percentuale del valore minimo negativa (pari a -1,5%) e del valore massimo inferiore all'unità (pari a 0,7%).

A Modena il prezzo di compravendita minimo (pari a 1.192 /mq) risulta simile al valore medio regionale e quello massimo (pari a 1.615 /mq) superiore alla media della regione e la loro variazione percentuale risulta sempre essere positiva (4,8% per il valore minimo e 4,5% per quello massimo).

Grafico 22 - Prezzi medi di compravendita di case da ristrutturate in Emilia Romagna – I° semestre 2006



Fonte dati: elaborazioni NuovaQuasco su dati Osservatorio F.I.A.I.P.

VI.3. MERCATO IMMOBILIARE E LOCAZIONI NELL'AUTUNNO DEL 2006

Dalle indicazioni del Consulente Immobiliare del “Il Sole 24 ore”, il mercato delle compravendite e quello delle locazioni hanno evidenziato qualche sofferenza. Alcune novità per il settore immobiliare sono state introdotte dalla Legge 248/2006: in tema di tassazione dei trasferimenti degli immobili si registra un aumento dell'imposizione fiscale accompagnata dall'ampliamento dei poteri di rettifica da parte degli uffici finanziari, creando un sistema impositivo molto articolato e complesso. Ulteriori novità per il settore dovrebbero arrivare con la finanziaria e con il decreto fiscale collegato, lasciando quindi il mercato immobiliare caratterizzato da fattori contrastanti e in gran parte imprevedibili.

Secondo importanti operatori le previsioni risultano:

- numero di compravendite di alloggi condominiali o villette a schiera, nei prossimi mesi: 30% stabile, 5% in ribasso, rimanente incerto;
- tempi di vendita degli immobili abitativi esistenti: 20% entro 90 giorni, 20% entro 130 giorni, rimanente incerto;
- tempi di vendita di immobili condominiali o villette a schiera di nuova costruzione: 10% entro 90 giorni dall'inizio delle vendite sulla carta, 10% per ciascuno dei trimestri successivi sino al sesto e il rimanente entro 24 mesi dall'utilizzazione della costruzione.

VI.2.1. Quotazioni medie indicative di compravendite e locazioni in Emilia - Romagna

Le quotazioni (in unità euro al metro quadrato) delle compravendite, indicate nella tabella seguente, sono medie dei prezzi rilevati nel II° semestre 2006 ancora in corso, riguardano alloggi liberi in case nuove, o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni) mentre le quotazioni inerenti alle locazioni si intendono riferite a canoni espressi euro al metro quadro per anno, spese escluse.

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Tabella 50 - Quotazioni medie di compravendite nei capoluoghi dell'Emilia – Romagna – II° semestre 2006 (€/mq commerciale)

Comune	Abitazioni nuove						Abitazioni recenti		
	centro	% i.a.	semicentro	% i.a.	periferia	% i.a.	centro	semicentro	periferia
Bologna	5.200	55	4.000	45	3.000	33	4.200	3.100	2.500
Ferrara	3.000	33	2.200	24	1.800	20	2.500	1.800	1.400
Forlì	2.800	27	2.400	23	1.900	20	2.300	1.800	1.600
Modena	4.200	44	3.000	30	2.400	26	2.700	2.400	2.200
Parma	5.000	44	3.600	29	2.700	24	3.800	2.700	2.100
Piacenza	3.600	45	2.800	35	2.000	29	2.700	2.100	1.600
Ravenna	2.700	30	2.100	25	1.700	20	2.200	1.600	1.400
Reggio Emilia	3.300	42	2.500	33	2.000	20	2.400	1.800	1.600
Rimini	5.300	44	3.500	33	2.700	25	3.700	2.700	2.100
Regione	3.900	40	2.900	31	2.244	24	2.944	2.222	1.833

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Il Sole 24 Ore – Consulente Immobiliare

Note alla tabella precedente:

- Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.
- Con % i.a. si intende percentuale di incidenza area.
- Correzione delle definizioni di centro per alcune città:

Bologna: zona pregiata precollinare e San Mamolo = quotazione centro + 10%

Rimini: zona pregiata turistico-balneare = quotazione centro + 10%

Tali quotazioni sono riferite ad alloggi fra i 60 e i 120 mq, di costruzione non nuova, ma moderni o, comunque, in buono stato di manutenzione e dotati di tutti i servizi localmente in uso. Per gli alloggi di superficie inferiore a mq 60 va applicato un aumento del 15% e per quelle inferiori a mq 45 va applicato un aumento del 20%. Per gli alloggi di superficie superiore a mq 120, va applicato un ribasso dal 15% al 20% sulla superficie eccedente, a seconda dell'entità di tale maggior superficie. Infine, le quotazioni delle locazioni di abitazioni vanno aumentate di circa il 10%, qualora si tratti di alloggi di nuova costruzione.

L'intestazione "libere" è riferita alla locazione di alloggi liberi, cioè alle prime locazioni, mentre la colonna con l'intestazione "proroghe" è riferita ai rinnovi di locazioni al medesimo inquilino, conclusi ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge 431/1998.

Tabella 51 - Quotazioni medie dei canoni di locazioni – II° semestre 2006 (€/mq commerciale)

Comune	Libere			Proroghe		
	centro	semicentro	periferia	centro	semicentro	periferia
Bologna	240	140	112	180	126	108
Ferrara	100	76	54	90	66	46
Forlì	90	66	46	82	62	42
Modena	125	100	85	110	90	80
Parma	146	120	90	130	100	80
Piacenza	120	90	68	100	70	58
Ravenna	106	86	74	100	78	70
Reggio Emilia	104	90	68	88	76	58
Rimini	140	120	108	120	102	98
Regione	130	99	78	111	86	71

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Il Sole 24 Ore – Consulente Immobiliare

Note alla tabella precedente:

- Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.
- Correzione delle definizioni di centro per alcune città:

Bologna: zona pregiata precollinare = quotazione centro + 10%

Rimini: zona pregiata turistico-balneare = quotazione centro + 10%

VI.2.2. Quotazioni medie indicative di compravendite e locazioni in provincia di Modena

In Tabella sono riportate le quotazioni medie di compravendite e locazioni, in particolare nella colonna delle compravendite sono indicate le quotazioni in euro per mq commerciale di abitazioni nuove o integralmente ristrutturate: il primo valore è riferito alle zone pregiate del comune considerato, il secondo ai semicentri e il terzo alle periferie; nella colonna delle locazioni sono indicate le quotazioni delle locazioni abitative in unità di € per mq/anno in edifici moderni di buona qualità con tre valori rispettivamente per le zone centrali o comunque più pregiate, per i semicentri e per le periferie.

Tabella 52 - Quotazioni medie di compravendite e locazioni in provincia di Modena – II° semestre 2006 (€/mq commerciale)

Comune	Compravendite			Locazioni		
	Abitazioni nuove o interamente ristrutturate			Edifici moderni di buona qualità		
	<i>zone pregiate</i>	<i>semicentro</i>	<i>periferia</i>	<i>zone pregiate</i>	<i>semicentro</i>	<i>periferia</i>
Campogalliano	2.300	1.800	1.600	nq	nq	Nq
Carpi	2.500	2.000	1.600	92	68	58
Castelfranco Emilia	2.100	1.800	1.600	72	60	54
Castelnuovo	2.200	1.900	1.700	76	70	60
Fanano	2.100	1.900	1.700	84	72	56
Finale Emilia	1.600	1.400	1.300	56	50	50
Fiorano	2.300	1.900	1.500	80	76	66
Fiumalbo	2.000	1.900	1.700	78	72	66
Formigine	2.600	2.200	2.000	90	72	70
Lama Mocogno	1.700	1.600	1.400	nq	nq	Nq
Maranello	2.200	2.000	1.800	84	76	66
Medolla	1.600	1.300	1.200	46	30	26
Mirandola	2.300	1.800	1.600	68	56	52
Nonantola	2.100	1.700	1.600	60	46	40
Pavullo nel Frignano	2.000	1.900	1.600	66	nq	nq
Pievepelago	1.700	1.400	1.400	54	54	44
San Felice sul Panaro	1.500	1.300	1.200	46	38	33
Sassuolo	3.200	2.500	2.000	96	66	54
Sestola	2.200	2.000	1.700	76	66	60
Spilamberto	2.100	1.700	1.600	74	60	54
Vignola	2.500	2.000	1.800	80	66	60

Fonte dati: elaborazione NuovaQuasco su dati Il Sole 24 Ore – Consulente Immobiliare

VII. RIEPILOGO E PROSPETTIVE

A partire dagli anni 1997 - 1998 l'Italia, con una dinamica comune a quasi tutti i paesi industrializzati, ha conosciuto un lungo ciclo di crescita del settore immobiliare, per quanto riguarda il numero delle transazioni, il valore dei prezzi, e l'attività edilizia: la domanda di abitazioni è cresciuta notevolmente, e i prezzi delle case sono aumentati con una dinamica che, seppur inferiore a quella di numerosi paesi europei, non ha precedenti storici.

Occorre altresì evidenziare come il periodo di massimo sviluppo del settore dell'edilizia sia contestuale alla fase di stagnazione che l'economia italiana e degli altri paesi europei attraversa: il bene casa si conferma sia per grandi investitori che per piccoli risparmiatori e per semplici "consumatori" un bene rifugio cui ricorrere a causa del calo del rendimento degli investimenti in altri settori, del cattivo rendimento dei mercati finanziari o più semplicemente come reazione all'aumento di incertezza e di precarietà sia per quanto riguarda il regime pensionistico, il mercato del lavoro ed il potere d'acquisto dei salari della classe media.

Tuttavia altre cause hanno contribuito alla dinamica del settore immobiliare, prima tra tutte il basso livello dei tassi d'interesse che, nonostante gli aumenti programmati applicati negli ultimi mesi, genera forte attrattiva verso l'investimento immobiliare con un aumento esponenziale dei prestiti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi dalle banche alle famiglie.

Dal lato dell'offerta si è verificato un intenso aumento dell'attività edilizia e quindi degli investimenti, tanto da provocare una trasformazione della struttura industriale del settore (con una polverizzazione crescente del tessuto produttivo ed una proliferazione di intermediari immobiliari). I timori di un sovradimensionamento dell'offerta sono sempre più frequenti: la maggior parte degli osservatori concorda in un possibile rallentamento del ciclo immobiliare e di una sostanziale stabilità del mercato residenziale. Resta tuttavia da verificare, in prospettiva, se si possa ancora parlare della cosiddetta "bolla immobiliare" o piuttosto da un aumento delle abitazioni generato dal costo della mano d'opera, dall'aumento degli oneri normativi, dal costo dei materiali e dalla crescita apparentemente ingiustificata del costo delle aree edificabili.

In provincia di Modena gli andamenti del mercato ricalcano quelli descritti a livello nazionale, la domanda di abitazioni è stata inoltre sostenuta, oltre che dai fenomeni rilevati a livello nazionale, anche da una decisa e costante crescita demografica (nel corso del 2005 la popolazione residente è cresciuta di 5.414 cittadini con un incremento dello 0,8%), dal

numero crescente dei cittadini stranieri residenti (incremento del 10,3% solo nell'ultimo anno, in totale 55.088 stranieri residenti, pari a 8,3 stranieri ogni 100 residenti), dall'aumento del numero delle famiglie a causa della contrazione dei nuclei familiari e non solo (al 1° gennaio 2006 si registrano 275.199 famiglie residenti con una dimensione media di 2,42 componenti ed un incremento rispetto al 2005 pari all'1,5%).

Proprio queste ultime cause "demografiche" (l'aumento della popolazione, l'aumento dei cittadini stranieri e quello delle famiglie), che almeno in parte hanno sostenuto l'andamento del settore delle costruzioni alimentando il mercato immobiliare sia in termini di compravendite che delle locazioni, sono alla base del crescente fabbisogno di abitazioni registrato dagli Uffici Casa delle Amministrazioni comunali per mezzo del numero crescente di domande E.R.P., di fondo sociale per l'affitto e di casi sociali in termini abitativi. Le Amministrazioni locali, in assenza di finanziamenti dello stato ed a fronte di esigenze impellenti, incentivano la locazione di alloggi privati innalzando le aliquote ICI per gli alloggi sfitti e premiando i contratti agevolati con canone concordato. In alcuni casi, vedasi il paragrafo III.3 - Iniziative a livello locale, propongono soluzioni abitative reperite anche sul libero mercato facendosi da garanti verso i privati o incentivando la mobilità negli alloggi pubblici. Tali risposte, pur se apprezzabili, non sono sufficienti a fronteggiare il fabbisogno abitativo ancora molto elevato.

Nel corso del Focus Group tenuto in provincia di Modena il 5 dicembre 2006 è stato dimostrato che, se alla data del censimento del 2001 la quota di famiglie in affitto residenti in provincia ammontava mediamente al 21,1%, oggi, dopo cinque anni e nonostante gli andamenti del mercato ed il gran numero di compravendite di abitazioni, tale quota non può che essere cresciuta. Questo primariamente per effetto dell'incremento del numero delle famiglie che si è dimostrato decisamente superiore all'aumento del numero delle abitazioni e delle compravendite avvenute nel medesimo periodo ma anche a causa del mercato che non ha saputo fornire risposta adeguata ad un fabbisogno proveniente prioritariamente dalle fasce più deboli della popolazione.

Basti considerare che al primo semestre 2006 il costo medio di un'abitazione nuova varia tra i 1.819 euro al metro quadro del prezzo minimo ed i 2.846 euro al metro quadro del prezzo massimo, con punte che superano i 4.600 euro al metro quadro. Nel periodo compreso tra il primo semestre del 2002 ed il primo semestre del 2006 tali prezzi medi hanno subito incrementi pari al 23,3% per il prezzo minimo ed al 10,6% per quello massimo.

Il debito complessivo delle famiglie consumatrici verso gli istituti di credito, contratto per l'acquisto dell'abitazione, ammonta, per la sola provincia di Modena, a 3.421 milioni di euro, pari ad un debito medio pro capite di 5.120 euro. Considerando la dimensione media di un nucleo familiare modenese (2,42 componenti) tale debito equivale a 12.390 euro a famiglia. Se invece teniamo conto dell'indagine Istat sulle famiglie che indica le famiglie contraenti un mutuo pari al 9,6% delle famiglie residenti, il debito medio delle famiglie che hanno un mutuo sale a 129.497 euro.

Tenuto conto che secondo la medesima indagine Istat il reddito medio netto familiare calcolato in regione è pari a 31.746 euro e che questo decresce fortemente e proporzionalmente alle caratteristiche possedute dalle famiglie di nuova costituzione (giovani coppie, anziani rimasti soli, singles, separati e/o divorziati, stranieri) si comprende come il fabbisogno di abitazioni sia alimentato da una quota crescente di popolazione.

AREA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE **DOCUMENTI**

Raccolta di documenti dell'Area Programmazione e Pianificazione Territoriale della Provincia di Modena

Curatore: dott. Eriuccio Nora

1. L'attuazione della Legge Urbanistica Regionale n. 20/2000
Attività di sperimentazione e coordinamento della Provincia di Modena. *Gennaio 2005*
2. Il patrimonio informativo della Provincia di Modena
Rilevazione degli archivi esistenti presso l'Ente e dei sistemi informativi di riferimento. *Febbraio 2005*
3. L'integrazione delle politiche sanitarie e di pianificazione territoriale per uno sviluppo sostenibile
I supporti di ricerca e di valutazione
Esperienze sulla mobilità casa-scuola dei bambini e delle bambine di Argenta (FE), Bassano del Grappa (VI), Bolzano e Modena. *Marzo 2005*
4. Sviluppo urbano e previsioni urbanistiche in provincia di Modena attraverso i Piani Regolatori Generali dei Comuni – 1986 / 2003. *Aprile 2005*
5. Valutazione della sostenibilità per la provincia di Modena
Indicatori sociali, economici ed ambientali di "qualità della vita". *Maggio 2005*
6. Edifici ed abitazioni in provincia di Modena
Un'analisi dei dati censuari. *Settembre 2005*
7. La sostenibilità urbanistica ed edilizia in provincia di Modena
Gli incentivi proposti e le disposizioni normative adottate negli strumenti urbanistici. *Settembre 2005*
8. COS.E.BIO Costi Edificio BIOedile
Valutazione comparativa dei costi di un edificio in bioedilizia. *Ottobre 2005*
9. La qualità della vita nella percezione dei cittadini modenesi
Indagine demoscopica presso le famiglie residenti in provincia di Modena. *Novembre 2005*
10. Identità e riconoscibilità del paesaggio negli strumenti di pianificazione
La Provincia di Modena come laboratorio di nuove esperienze. *Novembre 2005*
11. Osservatorio Demografico 2004
La popolazione modenesi. I cittadini stranieri residenti. *Dicembre 2005*
12. Fenomeni e tendenze del sistema abitativo modenese
Rapporto Provinciale 2005. *Gennaio 2006*
13. Giardini storici e parchi urbani in provincia di Modena
Un patrimonio da conoscere, tutelare e frequentare. *Febbraio 2006 (DISPONIBILE ANCHE SU SUPPORTO DVD ROM)*
14. P R O D E M :
studio di nuovi strumenti regolamentari degli enti locali atti ad agevolare l'applicazione di sistemi per il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili. *Marzo 2006 (DISPONIBILE ANCHE SU SUPPORTO CD ROM)*
15. L'attuazione della Legge Urbanistica Regionale n. 20/2000
Attività di sperimentazione e coordinamento della Provincia di Modena. AGGIORNAMENTO GENNAIO 2006. *Marzo 2006 (DISPONIBILE SOLAMENTE SU SUPPORTO CD ROM)*
16. Percorsi partecipati nella pianificazione d'area vasta
Atti del Workshop nazionale – Modena 17 febbraio 2006. *Settembre 2006 (DISPONIBILE ANCHE SU SUPPORTO CD ROM)*
17. Strutture scolastiche della provincia di Modena
Criteri di bioedilizia ed efficienza energetica. *Ottobre 2006*

18. **Quadro conoscitivo del sistema sportivo provinciale**
Linee guida per il Piano Provinciale dello Sport. Quale sport per il futuro? *Novembre 2006*
19. **Osservatorio demografico 2005**
La popolazione modenese. I cittadini stranieri residenti. *Novembre 2006*
20. **Rapporto 2006 della provincia di Modena**
Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo. *Febbraio 2007*