

Piano strutturale comunale associato bassa romagna

marzo 2009



Analisi specialistiche **Il sistema economico e sociale:**
proiezioni demografiche, fabbisogno di servizi ed edilizia sociale

QUADRO CONOSCITIVO

CONTRODEDUZIONI

Proiezioni demografiche, fabbisogno di servizi e di edilizia sociale

di Massimo D'Angelillo - Genesis

Le proiezioni demografiche al 2022

L'aggiornamento dei dati al nuovo limite temporale del 2022 è stato effettuato applicando la medesima metodologia impiegata nel precedente studio, che si riferiva al periodo 2003-2018.

Il primo passaggio della analisi è consistito nel determinare l'evoluzione della popolazione sulla base dei soli movimenti di nati-mortalità, non considerando quindi il possibile effetto del movimento migratorio.

I risultati di tale simulazione sono stati i seguenti.

	2007			2022		
	F	M	F+M	F	M	F+M
0-5	2693	2825	5518	2804	2954	5758
6-13	3129	3333	6462	3609	3672	7281
14-20	2621	2805	5426	2783	2845	5627
21-30	5442	5562	11004	3052	3237	6289
31-40	8317	8877	17194	4596	4705	9301
41-50	7832	8272	16104	8185	8713	16899
51-60	7409	7120	14529	7799	8064	15863
61-65	3031	2856	5887	2551	2595	5146
66-75	7424	6216	13640	6321	5350	11671
>75	8820	5448	14268	8750	5003	13753
TOT	56718	53314	110032	50450	47138	97588

Come si vede, il movimento naturale (saldo nati – morti) sarebbe tale da determinare, in assenza di flussi migratori compensativi, un drastico ridimensionamento della popolazione del Distretto, oltre che un cambiamento sensibile della composizione per classi di età).

Il calo previsto è nell'ordine delle 12.444 unità, pari all' 11,31%. L'indice costruito ponendo pari a 100 il dato del 2007 scenderebbe al valore di 88,69.

	2007=100			2007-2022	senza immi	
	F	M	F+M	F	M	F+M
0-5	104,12	104,57	104,35	111	129	240
6-13	115,34	110,17	112,67	480	339	819
14-20	106,18	101,43	103,70	162	40	201
21-30	56,08	58,20	57,15	-2390	-2325	-4715
31-40	55,26	53,00	54,09	-3721	-4172	-7893
41-50	104,51	105,33	104,94	353	441	795
51-60	105,26	113,26	109,18	390	944	1334
61-65	84,16	90,86	87,41	-480	-261	-741
66-75	85,14	86,07	85,56	-1103	-866	-1969
>75	99,21	91,83	96,39	-70	-445	-515
TOT	88,95	88,42	88,69	-6268	-6176	-12444

Nello stimare il possibile impatto dei flussi migratori, sono state formulate le medesime ipotesi già impiegate nelle precedenti simulazioni, in modo da ricostruire tre possibili scenari.

Scenario Medio (Scenario Centrale)

Questo Scenario prevede che il saldo migratorio continui ad essere positivo e pari all' 1% annuo.

Le caratteristiche della popolazione immigrata sarebbero omogenee, per caratteristiche di età, con quella della popolazione attualmente immigrata.

Tale valore, cumulato a tasso composto su un periodo di 15 anni, si traduce in un flusso netto pari al 16,10% della popolazione del 2003.

In base a tale scenario, le conseguenze sulla popolazione sarebbero le seguenti.

	2007			2022	con immi	MED
	F	M	F+M	F	M	F+M
0-5	2693	2825	5518	3766	3921	7687
6-13	3129	3333	6462	4504	4460	8964
14-20	2621	2805	5426	3454	3505	6959
21-30	5442	5562	11004	5230	4960	10190
31-40	8317	8877	17194	6987	7041	14028
41-50	7832	8272	16104	9422	10212	19634
51-60	7409	7120	14529	8335	8514	16849
61-65	3031	2856	5887	2637	2649	5286
66-75	7424	6216	13640	6450	5422	11872
>75	8820	5448	14268	8796	5039	13835
TOT	56718	53314	110032	59582	55722	115304

In questa ipotesi, la popolazione aumenterebbe di 5.272 unità (+ 4,79%), anche se alcune classi di età risulterebbero in diminuzione.

	2007=100	Con immi	MED	2007-2022	con immi	MED
	F	M	F+M	F	M	F+M
0-5	139,85	138,79	139,31	1073	1096	2169
6-13	143,94	133,80	138,71	1375	1127	2502
14-20	131,79	124,96	128,26	833	700	1533
21-30	96,10	89,18	92,60	-212	-602	-814
31-40	84,01	79,32	81,59	-1330	-1836	-3166
41-50	120,30	123,46	121,92	1590	1940	3530
51-60	112,50	119,58	115,97	926	1394	2320
61-65	87,01	92,74	89,79	-394	-207	-601
66-75	86,89	87,22	87,04	-974	-794	-1768
>75	99,73	92,49	96,96	-24	-409	-433
TOT	105,05	104,52	104,79	2864	2408	5272

Scenario Minimo

Questo Scenario prevede che il saldo migratorio continui ad essere positivo, ma in una misura pari allo 0,5% annuo.

Su base quinquennale (sempre operando un calcolo con un tasso composto) ciò equivale a una crescita del 7,76% della popolazione.

In base a tale scenario, le conseguenze sulla popolazione sarebbero le seguenti.

	2007			2022	con immi	MIN
	F	M	F+M	F	M	F+M
0-5	2693	2825	5518	3268	3420	6688
6-13	3129	3333	6462	4040	4052	8092
14-20	2621	2805	5426	3106	3163	6270
21-30	5442	5562	11004	4102	4067	8169
31-40	8317	8877	17194	5748	5831	11579
41-50	7832	8272	16104	8781	9436	18217
51-60	7409	7120	14529	8058	8281	16338
61-65	3031	2856	5887	2593	2621	5213
66-75	7424	6216	13640	6383	5385	11768
>75	8820	5448	14268	8772	5020	13792
TOT	56718	53314	110032	54851	51275	106126

In questa ipotesi, la popolazione diminuirebbe di 3.906 unità (- 3,65%).

	2007=100	con immi	MIN	2007-2022	con immi	MIN
	F	M	F+M	F	M	F+M
0-5	121,34	121,06	121,20	575	595	1170
6-13	129,12	121,56	125,22	911	719	1630
14-20	118,52	112,77	115,55	485	358	844
21-30	75,37	73,13	74,24	-1340	-1495	-2835
31-40	69,11	65,69	67,34	-2569	-3046	-5615
41-50	112,12	114,07	113,12	949	1164	2113
51-60	108,75	116,30	112,45	649	1161	1809
61-65	85,54	91,77	88,56	-438	-235	-674
66-75	85,98	86,62	86,27	-1041	-831	-1872
>75	99,46	92,15	96,67	-48	-428	-476
TOT	96,71	96,18	96,45	-1867	-2039	-3906

Scenario Massimo

Questo Scenario prevede che il saldo migratorio continui ad essere positivo, in una misura pari all' 1,5% annuo, equivalente su base quindicennale a un valore pari al 25,02%.

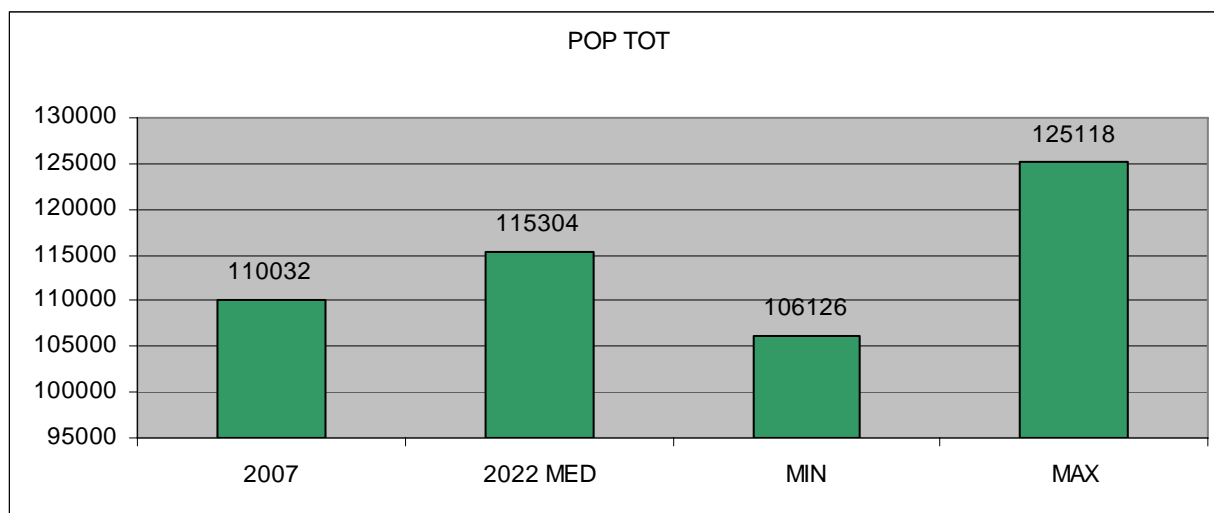
Lo scenario Massimo conduce ai seguenti risultati.

	2007			2022	con immi	MAX
	F	M	F+M	F	M	F+M
0-5	2693	2825	5518	4299	4456	8756
6-13	3129	3333	6462	5000	4896	9896
14-20	2621	2805	5426	3826	3871	7697
21-30	5442	5562	11004	6436	5915	12351
31-40	8317	8877	17194	8311	8335	16647
41-50	7832	8272	16104	10108	11043	21150
51-60	7409	7120	14529	8633	8763	17395
61-65	3031	2856	5887	2685	2678	5363
66-75	7424	6216	13640	6522	5461	11983
>75	8820	5448	14268	8821	5059	13880
TOT	56718	53314	110032	64641	60477	125118

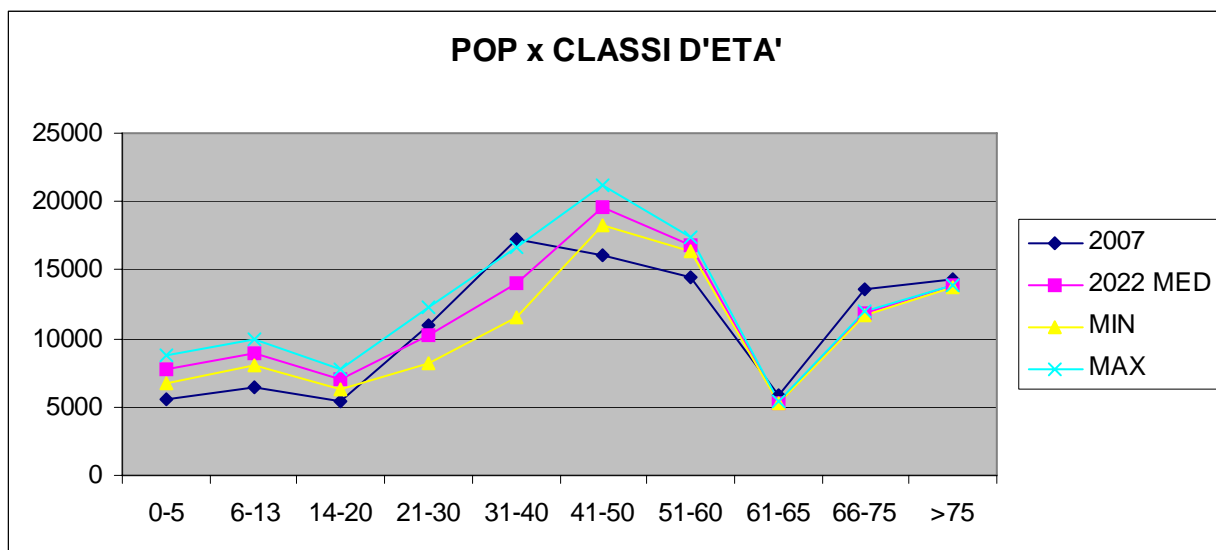
In questa ipotesi, la popolazione subirebbe un forte aumento, pari a 15.086 unità corrispondenti a un incremento del 13,71%.

	2007=100	con immi	MAX	2007-2022	con immi	MAX
	F	M	F+M	F	M	F+M
0-5	159,65	157,74	158,67	1606	1631	3238
6-13	159,78	146,90	153,14	1871	1563	3434
14-20	145,97	138,00	141,85	1205	1066	2271
21-30	118,27	106,34	112,24	994	353	1347
31-40	99,93	93,90	96,82	-6	-542	-547
41-50	129,05	133,50	131,34	2276	2771	5046
51-60	116,51	123,08	119,73	1224	1643	2866
61-65	88,59	93,78	91,11	-346	-178	-524
66-75	87,85	87,86	87,85	-902	-755	-1657
>75	100,01	92,85	97,28	1	-389	-388
TOT	113,97	113,44	113,71	7923	7163	15086

Il grafico seguente mostra chiaramente le tre evoluzioni dimensionali della popolazione nelle tre ipotesi di scenario.



Il grafico successivo mostra invece l'evoluzione delle classi di età nelle stesse tre ipotesi.



Dai dati demografici al fabbisogno abitativo

Una volta fissati i termini della possibile evoluzione demografica è possibile procedere ad alcune previsioni circa il fabbisogno abitativo dei Comuni del Distretto.

In particolare, è necessario inserire nel calcolo anche:

- il dato sulla dimensione media delle famiglie;
- il dato del numero medio dei metri quadri per residente.

La dimensione media delle famiglie, alla data del 14° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2001, era pari a 2,41 unità.

Nel 2007, secondo i dati delle anagrafi comunali, il dato risultava diminuito di un decimo di punto e pari, precisamente a 2,31 unità, con il seguente dettaglio comunale.

al 31-12-07	Pop	Famiglie	n.medio	Al 2001
Alfonsine	12.236	5.379	2,27	2,41
Bagnacavallo	16.354	7.178	2,28	2,38
Bagnara	2.021	834	2,42	2,55
Conselice	9.608	4.146	2,32	2,38
Cotignola	7.201	2.980	2,42	2,54
Fusignano	8.252	3.608	2,29	2,39
Lugo	32.370	13.843	2,34	2,44
Massalombarda	10.076	4.350	2,32	2,33
Russi	11.446	5.063	2,26	2,42
Sant'Agata	2.576	1.104	2,33	2,41
TOT	112.140	48.485	2,31	2,41

Riguardo al numero medio di metri quadrati per residente, occorre rifarsi ai dati del Censimento, in quanto non esistono fonti più recenti.

I dati in proposito sono i seguenti.

2001	Mq per resid
Alfonsine	47,3
Bagnacavallo	49,6
Bagnara	48,1
Conselice	49,4
Cotign	47,2
Fusign	48,2
Lugo	50,1
Massal	44,4
Russi	49,4
Sant'Agata	47,4
TOT	48,2

Accettando l'ipotesi di questa stabilità nel tempo, è possibile stimare:

- ♦ l'evoluzione possibile del numero delle famiglie residenti;
- ♦ il fabbisogno di metri quadrati ad uso abitativo.

Riguardo alla evoluzione del numero di nuclei familiari, la tabella seguente mostra che si andrebbe da una situazione minima caratterizzata da una diminuzione di 1.691 nuclei, a una situazione massima contraddistinta da un incremento di 6.251 nuclei familiari.

Nella ipotesi intermedia si dovrebbe verificare invece un incremento di 2.282 nuclei.

NUMERO FAMIGLIE	2007	2022 MED	MIN	MAX
Residenti	110.032	115.304	106.126	125.118
N.famiglie	47.633	49.915	45.942	54.164
Indice	100	105	96	114
Differenza	0	2.282	-1.691	6.531

In termini di fabbisogno abitativo, applicando i parametri visti sopra, si ottengono i risultati della seguente tabella.

Tali dati mostrano che il fabbisogno di superficie abitativa occupata:

- Nello Scenario Centrale, si manifesterebbe l'esigenza di disporre di 254.110 metri quadrati aggiuntivi.
- Calerebbe complessivamente, per 188.269 metri quadrati, nello Scenario Minimo.
- Infine, nello Scenario Massimo, il fabbisogno aggiuntivo sarebbe quantificabile in 727.145 metri quadrati.

SUPERFICIE ABITATIVA	2007	2022 MED	MIN	MAX
Residenti	110.032	115.304	106.126	125.118
Superficie	5.303.542	5.557.653	5.115.273	6.030.688
Indice	100	105	96	114
Differenza	0	254.110	-188.269	727.145

Dai dati demografici al fabbisogno di servizi sociali

Esiste un indice demografico che dovrebbe esprimere in estrema sintesi l'evoluzione nel tempo del fabbisogno di politiche a favore dei soggetti socialmente deboli.

Si tratta dell'Indice di dipendenza, così calcolato:

$$\text{Indice di dipendenza} = (0-13 \text{ anni}) + (>65 \text{ anni}) / \text{TOT\%}$$

Questo indice, come si vede dalla tabella seguente, non dovrebbe subire nel quindicennio oscillazioni particolarmente marcate. Infatti:

INDICE DIPENDENZA	2007	2022 MED	MIN	MAX
(0-13)+(>65)/TOT%	36,3	36,7	38,0	35,6

A uno sguardo più attento, tuttavia, è possibile individuare alcuni problemi che nei prossimi anni porranno alle politiche sociali serie sfide.

In primo luogo, se in termini percentuale la quota delle persone in stato di dipendenza (cioè i giovanissimi e gli anziani) non è destinata a modificarsi sensibilmente, il numero assoluto di queste persone appare destinato ad aumentare significativamente.

Nello scenario intermedio, ad esempio, il numero di persone dipendenti crescerà di 2.469 unità, cioè del 6,2%.

Si tratta di un incremento quantitativo tale da porre significativi problemi quantitativi di adeguamento quantitativo.

	2007	2022 MED	MIN	MAX
(0-13)+(>65)	39.888	42.357	40.340	44.514
Indice	100	106,2	101,1	111,6
Incremento delle persone dipendenti	0	2.469	452	4.626

In secondo luogo, è possibile leggere all'interno di tale incremento quantitativo, anche alcuni importanti cambiamenti qualitativi.

Si può iniziare l'analisi partendo dalla fascia dei bambini di 3-5 anni, potenziali frequentatori delle scuole per l'infanzia.

Come mostra la tabella, il numero di bambini che si trovano in questa fascia di età aumenterà sotto tutte le tre ipotesi considerati. Tale aumento sarà del 39,3% nella ipotesi intermedia.

Ciò equivarrà a un numero aggiuntivo pari a 1.084 bambini. Ipotizzando una dimensione media delle sezioni di 25 bambini, si arriva a una stima di 43,4 sezioni aggiuntive che si renderanno necessarie nel territorio del Distretto.

SCUOLE INFANZIA	2007	2022 MED	MIN	MAX
3-5 anni	2.759	3.843	3.344	4.378
Indice	100	139,3	121,2	158,7
Bambini in +	0	1084	585	1619
N.classi in + (media 25)	0	43,4	23,4	64,8

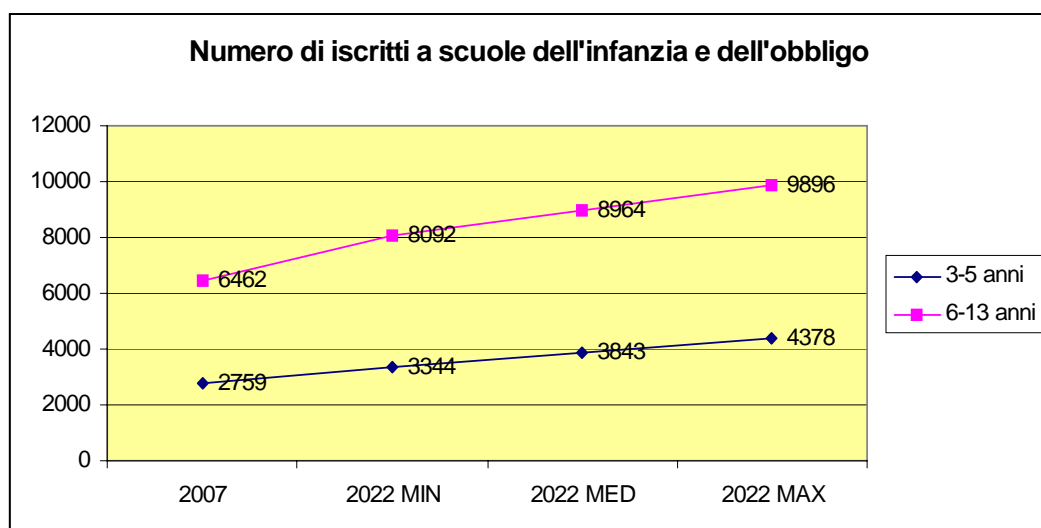
Passando a considerare la classe di età 6-13 anni, dei frequentatori delle scuole dell'obbligo (primarie e scuole secondarie di primo livello), si può vedere che anche in questo caso l'incremento sarà piuttosto marcato.

Come mostra la tabella, il numero di giovani che si trovano in questa fascia di età aumenterà sotto tutte le tre ipotesi considerati. Tale aumento sarà del 38,7% nella ipotesi intermedia.

Ciò equivarrà a un numero aggiuntivo pari a 2.502 persone. Ipotizzando una dimensione media delle classi di 20 alunni, si arriva a una stima di 125,1 classi aggiuntive.

SCUOLA OBBLIGO	2007	2022 MED	MIN	MAX
6-13 pop scuole	6462	8964	8092	9896
Indice	100	138,7	125,2	153,1
Studenti in +	0	2.502	1.630	3.434
N.classi in + (media 20)	0	125,1	81,5	171,7

I dati relativi alla fascia dei cittadini più giovani mostra quindi un forte incremento, sia che si considerino le scuole materne, sia che si osservino le scuole dell'obbligo.



Molto diverso è invece il quadro che concerne l'altra grande area di dipendenza, quella delle persone anziane.

I dati relativi ai cittadini di 66-75 anni mostrano infatti cifre in regresso.

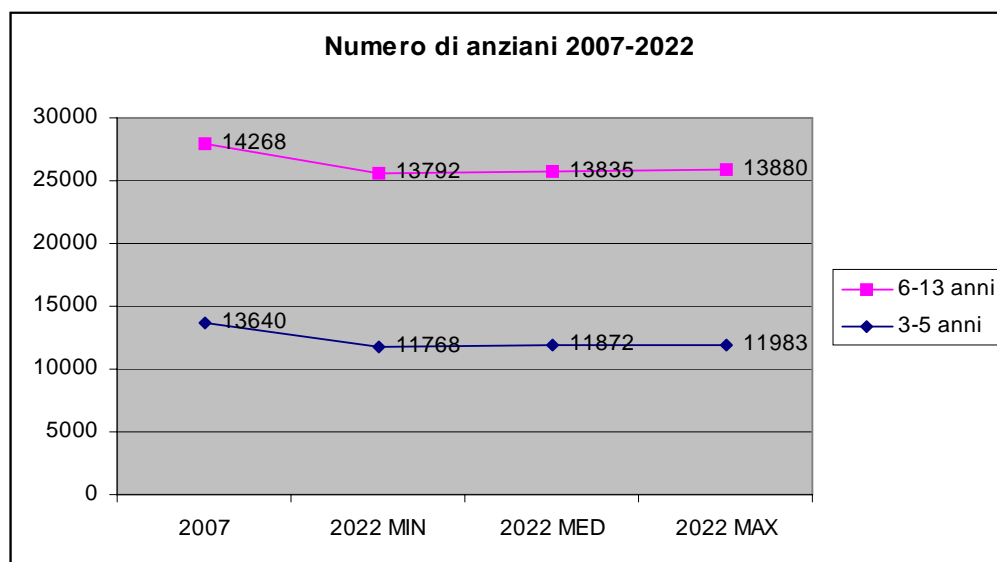
Come mostra la seguente tabella, infatti, nella ipotesi intermedia il numero degli anziani di 66-75 anni diminuirà di 1.768 unità, pari al 13% del dato del 2007.

ANZIANI	2007	2022 MED	MIN	MAX
66-75	13.640	11.872	11.768	11.983
Indice	100	87,0	86,3	87,9
Differenza	0	-1.768	-1.872	-1.657

Meno marcata sarà la diminuzione degli anziani con oltre 75 anni di età.

In questo caso la diminuzione nella ipotesi intermedia sarà di 433 unità, pari al 3,0%.

ANZIANI	2007	2022 MED	MIN	MAX
>75	14268	13835	13792	13880
Indice	100	97,0	96,7	97,3
Differenza	0	-433	-476	-388



Le politiche per l'accesso alla casa

Per procedere a una stima del fabbisogno di edilizia sociale, si è partiti da una analisi delle richieste di alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) pervenute in base al Bando 2007, nei 9 Comuni (con l'esclusione di Sant'Agata sul Santerno) che affidano la gestione e la manutenzione degli alloggi all'A.C.E.R. – Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna (ex IACP) tramite una apposita convenzione.

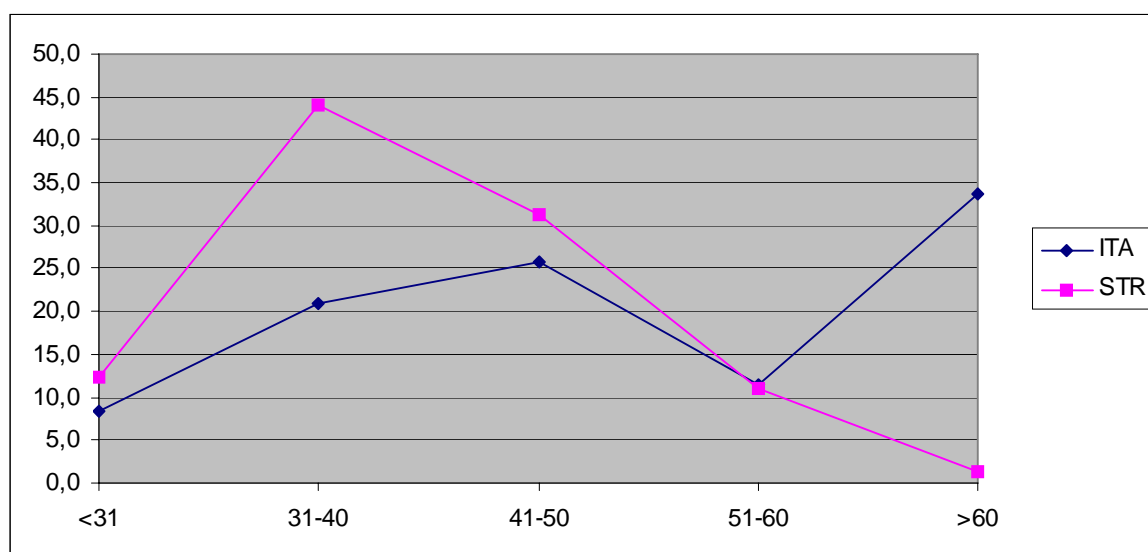
Gli alloggi sono assegnati sulla base di graduatorie che vengono aggiornate annualmente secondo quanto disposto dalla L.R. 24/2001 e dai suoi Regolamenti applicativi.

Nel 2006 le richieste accettate, dopo l'esame dei requisiti dei richiedenti, sono state complessivamente 491, di cui il 53,77% avanzate da cittadini italiani e il 46,77% da cittadini stranieri.

Richieste accettate Bando ERP 2006	N.	%	Età media rich.
ITA	264	53,77	51
STR	227	46,23	40
TOT	491	100	46

I dati della tabella consentono anche di evidenziare una importante differenza di età fra i richiedenti italiani, mediamente più anziani di circa 11 anni, e i cittadini stranieri che fanno richiesta di alloggi ERP.

Il successivo grafico evidenzia ancora meglio queste differenze demografiche tramite una distribuzione per classi di età.



Dal grafico si evince che per i richiedenti italiani il dato della età media di 51 anni scaturisce da una situazione bimodale, in cui i gruppi più rappresentati sono da un lato quello delle persone di 41-50 anni, e dall'altro quello delle persone con oltre 60 anni.

Fra gli stranieri, invece, le due classi di età più rappresentate sono quella di 31-40 anni e, a seguire, quella di 41-50 anni.

Partendo dal dato del numero di residenti italiani e stranieri del 2007 (fonte: ISTAT) e stimando sulla base della numerosità media delle famiglie rilevata dal Censimento del 2001 il numero di famiglie italiane e straniere, è possibile calcolare l'incidenza delle famiglie che hanno formulato una richiesta (accettata) per il Bando ERP rispetto al totale delle famiglie residenti.

Tale rapporto, come viene mostrato in tabella, varia sensibilmente tra italiani e stranieri.

Fra gli italiani, infatti, il rapporto è pari allo 0,64%, mentre fra gli stranieri esso sale al 7,80%.

Il dato medio, invece, è pari all' 1,11%.

	ITA	STR	TOT
Residenti senza Sant'Agata 2007	100.015	7.017	107.032
Stima famiglie (2,31 componenti medi)	43.297	3.038	46.334
Richieste ERP	264	227	491
% di famiglie richiedenti	0,61	7,47	1,11

Oggi nel Distretto di Lugo (escluso il Comune di Sant'Agata, per i motivi visti sopra) le famiglie assegnatarie di alloggi ERP sono 1.119, di cui il 5,2% straniera.

Si tratta del 2,4% delle famiglie presenti sul territorio.

A fronte di questa domanda già soddisfatta vi è, come abbiamo visto, una domanda potenziale di 491 richiedenti.

In altre parole, per dare piena soddisfazione a questa domanda potenziale, occorrerebbe incrementare il patrimonio degli alloggi ERP del 43,9%.

La nuova domanda di alloggi ERP è formata (Bando 2006) al 46,2% da famiglie straniere.

Questa percentuale è in forte aumento, considerando che nel Bando ERP le domande di stranieri erano state pari al 29,9%.

Nel passaggio tra i due Bandi ERP, quello del 2004 e quello del 2006, il numero delle domande di stranieri è aumentato dell' 87,6%.

Peraltro, un'analisi dei dati dei due bandi mostra che soltanto il 20,2% delle persone che hanno fatto domanda nel 2004 la ha ripresentata nel 2006.

Questo indica che il potenziale di richieste sugli alloggi ERP è molto maggiore delle richieste poi effettivamente presentate.

ERP	Alloggi gestiti
Alfonsine	129
Bagnacavallo	225
Bagnara	17
Conselice	65
Cotignola	86
Fusignano	113
Lugo	319
Massalombarda	106
Russi	79
TOT	1.119

Le famiglie a cui viene assegnato un alloggio ERP godono di condizioni particolarmente agevolate:

- l'assegnazione ottenuta dura a vita, e viene revocata solo in rari casi;
- il costo mensile dell'affitto è molto basso, andando dai 30 ai 100 Euro mensili.

D'altra parte, il numero di alloggi ERP assegnabili è vincolato dallo stock disponibile di alloggi di proprietà pubblica e la percentuale annua di nuove assegnazioni è bassa rispetto al numero di domande presentate: nel Comune di Lugo (dati anno 2005) su 241 domande accolte, le nuove assegnazioni sono state solo 21.

Questo significa un numero pari:

- all' 8,7% del totale delle nuove richieste;
- all' 1,9% del totale degli alloggi disponibili¹.

Questi dati mettono in evidenza con chiarezza come il basso turn over degli appartamenti ERP renda scarsamente probabili le nuove assegnazioni.

Questo ha probabilmente anche l'effetto di scoraggiare nuove domande o, come abbiamo visto, anche la ripresentazione di una domanda, una volta che questa sia già stata bocciata nel precedente bando.

I cittadini che non riescono ad accedere a questa forma di agevolazione, possono peraltro richiedere di un aiuto meno consistente, ma comunque significativo: il contributo per l'affitto.

I contributi per l'affitto non sono vincolati, dal punto di vista del Comune, al possesso di alloggi in proprietà pubblica e quindi costituiscono una forma di

¹ In base a questo dato del turn over, occorrerebbero 53,3 anni per arrivare a un ricambio totale degli appartamenti assegnati.

agevolazione che, in un periodo di scarse disponibilità finanziarie dei Comuni per nuovi investimento, si è piuttosto diffusa.

Dal punto di vista del cittadino, i contributi per l'affitto hanno un valore economico più basso dell'assegnazione di un immobile ERP, e hanno una precisa scadenza temporale. D'altra parte sono relativamente più facili da ottenere.

La tabella seguente mostra la situazione nell'ultimo anno, per il quale sono disponibili dati sufficientemente completi (2005).

Dei 4 Comuni con il numero di residenti più alti del Distretto (Lugo, Bagnacavallo, Alfonsine e Russi) disponiamo dei dati completi sul numero di assegnatari, suddivisi tra italiani e stranieri.

Considerando che questi quattro comuni incidono per il 65,4% della popolazione totale del Distretto, è possibile formulare una stima dei valori degli altri Comuni, e quindi dell'intero Distretto.

Si perviene a un dato di 1.166 famiglie assegnatarie del contributo per l'affitto.

Di queste il 72,8% ha un capofamiglia italiano, il 27,1% straniero.

Assegnatari contributi affitto (2005)	ITA	STR	TOT
Lugo	253	88	341
Bagnacavallo	194	99	293
Alfonsine	56	10	66
Russi	45	7	52
TOT	548	204	752
Stima altri Comuni	302	112	414
TOT	850	316	1.166
%	72,8	27,1	100

L'entità del contributo per l'affitto varia nei diversi Comuni. Di seguito sono riportati i dati di quelli per i quali esistono dati completi, anch'essi riferiti all'anno 2005.

Si può vedere in proposito che il contributo annuale oscilla tra i 354 Euro di Bagnacavallo ai 1.002 Euro del Comune di Lugo.

D'altra parte, il Comune di Bagnacavallo riesce, con il contributo più basso, a raggiungere una percentuale di famiglie beneficiarie più alta, e pari al 4,1%, contro il 2,5% di Lugo e il 2,1% di Massalombarda.

Contributi per l'affitto	Erogaz (000 Euro)	N	Importo Medio	% su numero fam
Bagnacavallo	103838	293	354	4,1
Lugo	341835	341	1002	2,5
Massalombarda	87605	93	942	2,1
TOT	533278	727	734	2,9

Una terza tipologia di sostegno abitativo è dato dai contributi per la ristrutturazione e l'acquisto della prima casa.

In questo caso, alcuni Comuni stanziavano fondi necessari alla copertura del rimborso di una quota parte degli interessi dovuti agli Istituti di Credito per operazioni di finanziamento finalizzate all'acquisto o la ristrutturazione della prima casa.

I cittadini ammessi a questa agevolazione possono così usufruire di un abbattimento di una quota percentuale del tasso d'interesse applicato dalle banche per l'accensione del mutuo.

In analogia a quanto avviene per l'assegnazione dei contributi per l'affitto, per poter usufruire di questo contributo occorre non avere altre proprietà immobiliari (eccedenti un valore di 35.000 Euro, e presentare valori dell'ISE (indicatore della Situazione Economica) e dell'ISEE (Indicatore della Situazione economica equivalente) inferiori a determinati parametri.

Per i Comuni di cui è stato possibile reperire informazioni, il contributo comunale è valutabile attorno a un punto percentuale di interesse.

L'importo medio dei mutui è stato di 68.190 Euro.

Come mostra la tabella seguente l'incidenza delle famiglie beneficiarie di mutui agevolati, sul totale delle famiglie residenti, è mediamente dello 0,51%, con una punta massima dell'1,13% a Bagnacavallo.

Mutui agevolati	n.	% fam benef
Lugo	32	0,23
Bagnacavallo	81	1,13
Massalombarda	16	0,37
TOT	129	0,51

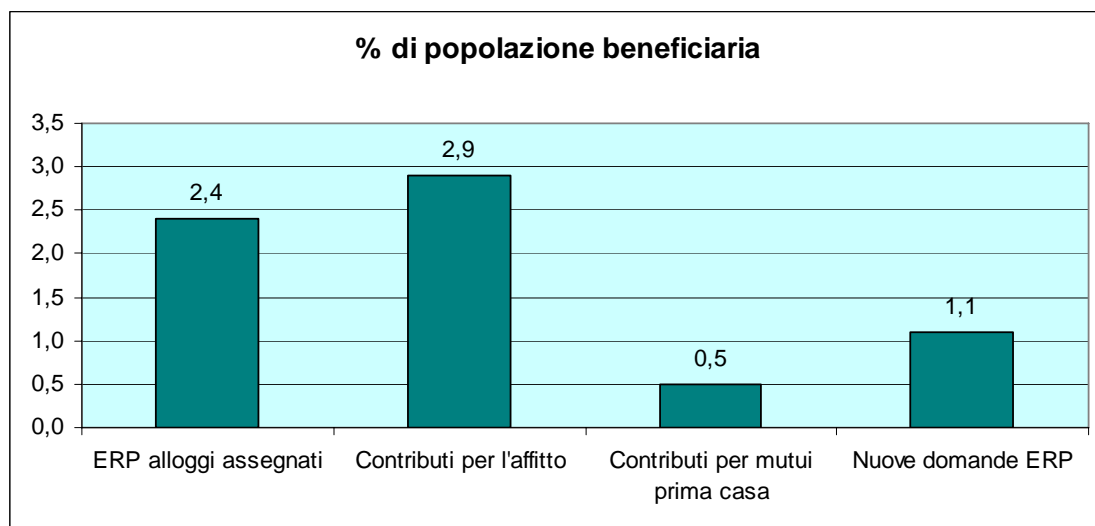
E' possibile, in conclusione di questo paragrafo, sintetizzare i dati relativi alle diverse politiche per la casa.

Nel Distretto il 5,8% delle famiglie beneficia già di una delle diverse forme di politiche per la casa:

- il 2,4% è già assegnatario di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica; di questi il 5,2% è rappresentato da stranieri.
- Il 2,9% delle famiglie beneficia di contributi per l'affitto; in questo caso la quota degli stranieri è pari al 27,1%.
- Lo 0,5% delle famiglie riceve agevolazioni in conto interesse per il pagamento del mutuo per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa. Si tratta in gran parte di coppie giovani; il dato relativo alla percentuale di stranieri in questo caso non è presente.

Occorre poi considerare, come si è già detto, che un ulteriore 1,1% delle famiglie aspira ad essere ammesso a godere di un alloggio ERP.

% di famiglie coinvolte in politiche per la casa		
	%	% str
ERP alloggi assegnati	2,4	5,2
Contributi per l'affitto	2,9	27,1
Contributi per mutui prima casa	0,5	N.D.
TOT	5,8	
Nuove domande ERP	1,1	46,20%



Dai dati demografici al fabbisogno di edilizia sociale

Secondo i dati del Censimento del 2001, il 78,15% delle abitazioni occupate dai residenti è in proprietà; una percentuale questa superiore anche alla pur elevata media della Provincia di Ravenna (76,35%).

Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento - Ravenna- Censimento 2001				
Provincia di Ravenna	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Alfonsine	3856	516	454	4826
Bagnacavallo	5125	905	575	6605
Bagnara di Romagna	546	61	79	686
Brisighella	2223	505	401	3129
Casola Valsenio	837	203	101	1141
Castel Bolognese	2341	542	270	3153
Cervia	8535	1247	1182	10964
Conselice	2801	474	391	3666
Cotignola	2056	334	221	2611
Faenza	15555	4213	1930	21698
Fusignano	2367	417	229	3013
Lugo	9823	1834	1061	12718
Massa Lombarda	2821	468	328	3617
Ravenna	43783	7974	4977	56734
Riolo Terme	1488	423	183	2094
Russi	3398	445	427	4270
Sant'Agata sul Santerno	720	75	78	873
Solarolo	1188	213	166	1567
Totale	109463	20849	13053	143365
%	76,35	14,54	9,10	100
Distretto	33513	5529	3843	42885
%	78,15	12,89	8,96	100

Questa situazione, complessivamente positiva, si sta confrontando da alcuni anni con il processo di incremento demografico e con l'impatto di significativi flussi di immigrazione, che hanno portato nei Comuni del Distretto migliaia di persone spesso prive delle necessarie risorse per accedere alla proprietà della casa.

Le politiche agevolative messe in campo dai Comuni hanno consentito di attenuare gli effetti di questi fenomeni, ma per i prossimi anni è indispensabile chiedersi come tali politiche dovranno essere aggiornate e rafforzate, in relazione alla evoluzione della domanda potenziale da parte dei residenti.

Se si definisce come area delle famiglie in “sofferenza abitativa” quella data dalla somma delle persone che già beneficiano di politiche di sostegno e di quelle che hanno presentato domanda (non ancora soddisfatta) per alloggi ERP, si ottiene il dato, evidenziato dalla seguente tabella, del 6,7% delle famiglie residenti.

% di famiglie in sofferenza abitativa	%
ERP alloggi assegnati	2,4
Contributi per l'affitto	2,9
Contributi per mutui prima casa	0,5
TOT	5,8
Nuove domande ERP	1,1
TOT	6,9

Alla luce dei trend demografici sopra evidenziati, tale area è destinata ad ampliarsi oppure a diminuire?

La potenziale domanda di alloggi ERP

Per potere stimare la potenziale richiesta (alle condizioni attuali di regolamento) di alloggi ERP è necessario preliminarmente stimare, nelle diverse ipotesi di scenario, l'evoluzione della composizione della popolazione per nazionalità, almeno per quanto riguarda la distinzione tra italiani e stranieri.

La tabella seguente mostra appunto le previsioni relative alla composizione della popolazione in tal senso.

	2007	2022 MED	MIN	MAX
POP TOT	110.032	115.304	106.126	125.118
ITA	102.808	102.966	102.690	103.260
%	93,43	89,30	96,76	82,53
STR	7.224	12.338	3.435	21.857
%	6,57	10,70	3,24	17,47

Stimando il numero di famiglie italiane e straniere e applicando a tale numero le percentuali di richieste (accettate) per alloggi ERP, si ottengono i seguenti risultati, che si riferiscono all'insieme dei Comuni, con esclusione del Comune di Sant'Agata.

Dai dati emerge con chiarezza che mentre la domanda potenziale di alloggi da parte delle famiglie italiane tenderà alla stabilità, quella delle famiglie straniere crescerà fortemente, sia nello Scenario Medio (+ 72%), sia in quello Massimo (+ 204%).

Complessivamente, la domanda potenziale di alloggi al 2022 crescerà di 162 unità (+33%) nello Scenario Medio e di 462 unità nello Scenario Massimo (+ 94%).

Soltanto nello Scenario Minimo si assisterebbe a una diminuzione della richiesta di alloggi di edilizia sociale (- 117 unità).

	2007	2022 MED	MIN	MAX
Residenti	110.032	115.304	106.126	125.118
POP S.AGATA	2.512	2.632	2.312	2.962
POP SENZA S.AGATA	107.520	112.672	103.814	122.156
N.FAMIGLIE	46.545	48.776	44.941	52.881
ITA	43.487	43.557	43.485	43.643
STR	3.058	5.219	1.456	9.238
ALLOGGI ERP				
POTENZIALE RICHIESTA	491	656	374	956
<i>Indice</i>	100	133	76	194
ITA	264	266	265	266
<i>Indice</i>	100	101	100	101
STR	227	390	109	690
<i>Indice</i>	100	172	48	304
ITA %	53,8	40,5	70,9	27,8
STR %	46,2	59,5	29,1	72,2
<i>Indice</i>	100	100	100	100

La forte crescita della domanda potenziale dei residenti stranieri è destinata probabilmente a cambiare le caratteristiche delle politiche di edilizia sociale.

Se oggi solo il 5,2% degli assegnatari di alloggi ERP sono stranieri, tale percentuale è molto probabilmente destinata ad aumentare nei prossimi anni.

Si è visto in precedenza che gli alloggi ERP attualmente occupati coprono il 2,4% delle famiglie totali.

In linea di massima, queste famiglie dovrebbero essere le più indigenti, anche se il meccanismo delle assegnazioni è tale che la famiglia assegnataria difficilmente perda il diritto, e famiglie anche con una situazione peggiore debbano partecipare a bandi ERP limitati nelle assegnazione dal numero di case disponibili.

E' possibile in altre parole che la situazione economica delle persone che hanno partecipato alla assegnazione di nuove abitazioni sia problematica tanto quanto quella di chi occupa gli alloggi ERP.

Del resto, la finalità della Edilizia Residenziale Pubblica è quella di sostenere il reddito delle famiglie, in una situazione in cui il pagamento di un affitto assorbe una parte elevata del reddito familiare e contribuisce ad aggravare le diseguaglianze sociali.

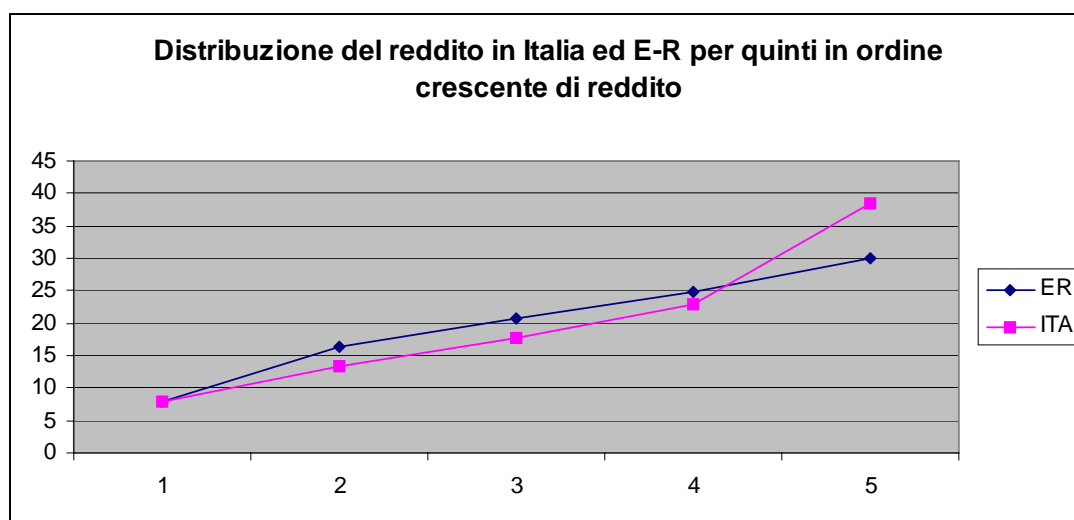
In Emilia-Romagna, secondo i dati della indagine dell'ISTAT su "Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia (2005-2006)" gli affitti incidono mediamente per il 18,6% dei redditi familiari, una percentuale leggermente inferiore a quella vigente in Italia (19,1%).

Le spese per gli affitti contribuiscono ad ampliare le differenze di reddito tra i vari gruppi sociali. Se l'indice di diseguaglianza di Gini è pari a 0,278 se si considerano i redditi al lordo degli affitti, esso sale a un valore di 0,304 una volta tolto dal reddito l'importo degli affitti pagati².

Il fatto che in Emilia-Romagna siano operanti politiche di edilizia sociale più che in altre regioni può in parte spiegare perché la distribuzione del reddito sia qui più equilibrata che nel complesso del paese.

Secondo i dati della stessa indagine dell'ISTAT, se si dividono le famiglie in cinque gruppi in base al reddito, ognuno dei quali comprendente il 20% (un quinto) di famiglie, il gruppo che comprende le famiglie più povere percepisce in Emilia-Romagna l'8,0% del reddito complessivo. Il valore corrispondente in Italia è pari al 7,8%.

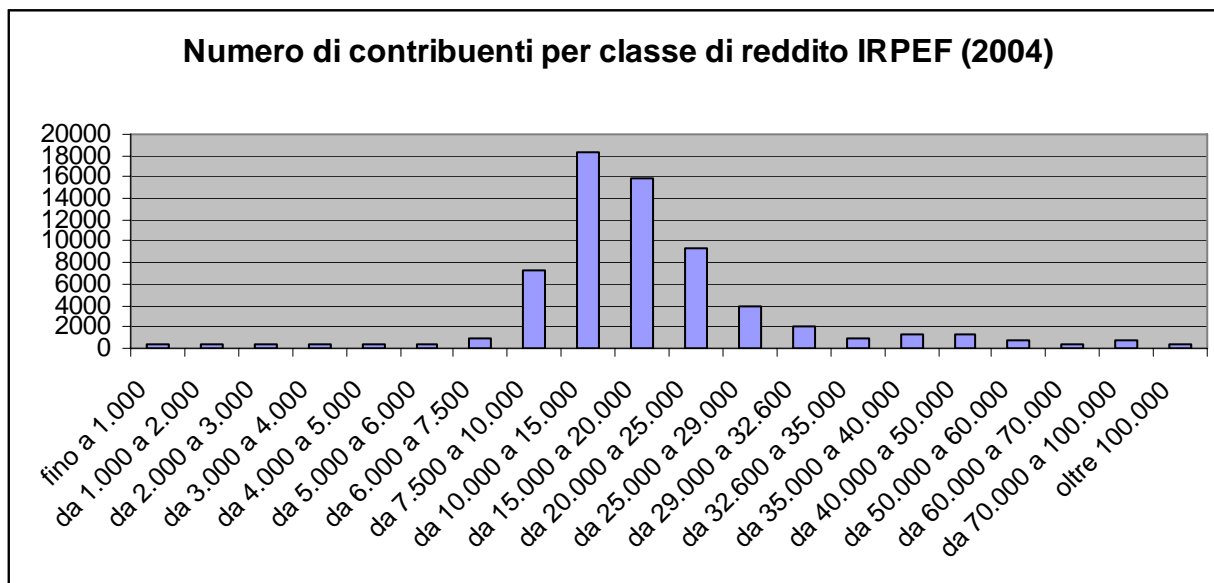
Mentre in Italia, il quinto delle famiglie più ricche ha un reddito che è pari a 4,9 il reddito delle famiglie più povere, in Emilia-Romagna il rapporto è di 3,7 a 1.



Si può forse azzardare l'ipotesi che tutto il quinto delle famiglie più povere, anche nel Distretto, possa in qualche forma essere interessato a politiche edilizie, anche se in materia i dati sono largamente carenti.

Se infatti l'indagine ISTAT ha come unità di rilevazione le famiglie, i dati sul reddito disponibili a livello locale, basati sul calcolo delle addizionali IRPEF, riguardano le dichiarazioni individuali. In queste ultime, può essere che un contribuente minimo appartenga a una famiglia il cui reddito complessivo può essere anche elevato.

² L'indice di concentrazione di Gini è una misura sintetica del grado di diseguaglianza 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 diseguaglianza, quando il reddito totale è percepito da una sola famiglia



Basandosi tuttavia sulle dichiarazioni individuali, si può calcolare che il quinto formato dai contribuenti più poveri abbia una incidenza percentuale, sul totale dei redditi, dell' 8,7% e che il reddito medio di questi contribuenti sia pari a 8.228 Euro.

Che la quota del quinto più povero secondo i dati IRPEF del Distretto (8,7%) si avvicini molto alla quota del quinto delle famiglie più povere secondo l'indagine Istat (dati 2006) sembra significare che la possibilità teorica che redditi individuali bassi possano appartenere a famiglie con redditi elevati sia piuttosto infrequente, e che quindi redditi individuali bassi confluiscano in generale in redditi familiari anch'essi complessivamente bassi.

Si può quindi assumere il quinto delle famiglie più povere come riferimento anche per le politiche abitative.

Si tratterebbe, secondo i dati del 2007, di un complesso di 9.697 famiglie (su un totale di 48.485 famiglie iscritte alle anagrafi).

Occorrerebbe detrarre da questo dato il numero di famiglie, pur con un reddito basso, che dispongano però della proprietà di un'abitazione.

Anche in questo caso occorre fermarsi davanti alla mancanza di dati attendibili.

Si può azzardare l'ipotesi che il 50% delle famiglie più povere disponga di un'abitazione in proprietà.

Si tratta di una percentuale piuttosto elevata, ma non improbabile in un contesto di proprietà diffusa, in cui il 78,15% delle abitazioni complessive è occupato dai proprietari.

Il 50% delle 9.697 famiglie più povere, pari a 4.848 unità e al 10% delle famiglie totali, costituirebbe quindi l'ambito proprio di una politica abitativa.

Per andare incontro alle esigenze di questa platea di potenziali utenti, si può ipotizzare una politica abitativa articolata lungo due linee principali:

- la costruzione di nuovi alloggi ERP;
- il potenziamento degli stanziamenti per i contributi per l'affitto.

La costruzione di nuovi alloggi potrebbe esaurire il fabbisogno di residenze per le famiglie più povere, ma implicherebbe uno sforzo elevato di investimento e richiederebbe tempi medio lunghi.

In un arco di tempo di 15 anni, per arrivare alle 4.848 unità, occorrerebbe procedere alla costruzione di 3.729 nuovi alloggi.

Alloggi	n.
Attuali	1.119
Nuovi	3.729
TOT	4.848
Nuovi per anno	249

Si tratterebbe di 249 alloggi nuovi ogni anno, per 15 anni.

Se già nel 2008 si costruissero 249 alloggi, lo stock degli alloggi di edilizia sociale passerebbe da 1.119 a 1.368, dopo di che si arriverebbe all'obiettivo dei 4.848 alloggi secondo la progressione indicata nel grafico successivo.

Il grafico mostra anche che fin dal primo anno la differenza tra gli alloggi di edilizia sociale e l'obiettivo a 15 anni potrebbe essere coperto con incentivi all'affitto, il cui numero potrebbe calare progressivamente in seguito alla costruzione di nuove unità abitative.

