

ACER

Azienda Casa Emilia Romagna
della Provincia di Rimini

LA CONDIZIONE ABITATIVA IN PROVINCIA DI RIMINI

Settembre 2004



EUROPA INFORM CONSULTING Srl

Via Cairoli 73 - 47900 RIMINI

P.IVA 02626160408

Tel. 0541 786652 - Fax 780253

info@europainform.com

www.europainform.com

INDICE

	Pag.
Introduzione	3
Cap. 1 - LE DINAMICHE URBANE	4
Il contesto economico	4
Residenti e famiglie immigrate	7
Famiglie e abitazioni negli anni	11
La costruzione di nuove abitazioni	13
Spostati sulla Costa	14
Gli universitari	15
I prezzi degli immobili	16
I costi delle locazioni	18
Contratti di locazione e compravendita	19
Affitti per tipologia contrattuale	23
Cap. 2 - LA QUESTIONE SOCIALE DELL'ABITAZIONE	25
Il disagio abitazionale e i contributi del fondo sociale per l'affitto	25
Gli sfratti	28
L'edilizia sociale e il patrimonio ERP	30
La costruzione dei nuovi alloggi ERP	31
Gli utenti ERP	32
I canoni degli alloggi ERP	33
Le domande ai bandi ERP	36
Le cooperative di abitazione	39
L'Agenzia per le locazioni	39
ALLEGATI	40
Abitazioni, famiglie e popolazione per Comune	41
Popolazione straniera ogni cento abitanti	45
RER: Norme per l'integrazione sociale dei cittadini stranieri	46
Accordo per la promozione dell'offerta di immobili	48
Studenti iscritti nel polo universitario di Rimini	50
Concessioni edilizie ritirate in provincia di Rimini	51
Concessioni edilizie ritirate nel comune di Rimini	52
Emilia Romagna: prezzi e canoni medi di abitazioni usate	53
Stock alloggi ERP nelle province dell'Emilia Romagna	54
Esiti bandi per alloggi ERP precedenti l'ultimo	55
Quotazione delle abitazioni in provincia di Rimini	56
Prezzo delle locazioni abitative in provincia di Rimini	57

Introduzione

Se è vero che la maggioranza degli italiani (e almeno tre famiglie su quattro in provincia di Rimini) sono proprietari dell'alloggio che occupano, è altrettanto vero che la situazione di quanti vivono invece in affitto si va facendo sempre più difficile, in particolare da quando tra i prezzi degli immobili e i redditi delle famiglie la divaricazione non fa che crescere, a tutto svantaggio dei secondi.

Ma anche per i proprietari la casa comincia a diventare un onere sempre più pesante, tanto da essere diventata, in Emilia Romagna, la principale voce di spesa familiare. Voce che, tra l'altro, mette in difficoltà soprattutto due categorie sociali: gli anziani e gli immigrati.

Gli anziani, che attualmente rappresentano un quinto della popolazione provinciale, per il naturale e positivo allungamento della speranza di vita sono destinati a crescere. Probabilmente non così però i loro redditi, e se si considera che già oggi sei pensionati riminesi su dieci percepiscono una pensione inferiore ai cinquecento euro mensili, con un importo medio che è il più basso dell'Emilia Romagna, il futuro potrebbe riservare più di un problema.

Non stanno meglio le famiglie degli immigrati, ormai diverse migliaia e testimonianza di una presenza stabile sul territorio, i quali svolgendo lavori non di alta remunerazione e privi anche dei supporti della famiglia allargata, sono le persone che forse rischiano di più il "degrado abitativo", anche se comincia ad emergere, certamente dai più integrati, una discreta propensione all'acquisto.

In questo panorama è necessario che il Pubblico si attrezzi per fronteggiare le situazioni di rischio, tanto più in una realtà ai primi posti in Regione per le richieste ed esecuzioni di sfratti. Non si è operato in questa direzione con le dismissioni del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che vede l'Italia agli ultimi posti in Europa, anche se va segnalato, per Rimini, una positiva inversione di tendenza. Nuovi alloggi Erp aumenteranno l'offerta pubblica, ma non bisogna dimenticare che la domanda, testimoniata dalle risposte ai bandi comunali, resta comunque di gran lunga superiore.

Il Rapporto, che qui si presenta, è diviso in due capitoli. Il primo mira a presentare una serie di dati ed informazioni che tendono a delineare le principali dinamiche urbane connesse al problema abitazione. Il secondo, si sofferma invece di più sulle risposte pubbliche alle situazioni di difficoltà, che il mercato non riesce (o non ha interesse) a risolvere.

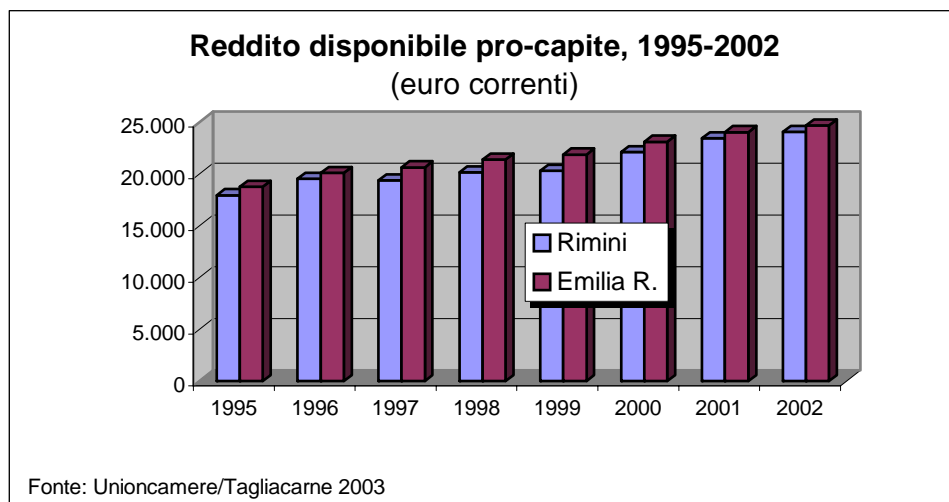
Per finire una serie di allegati per soddisfare le esigenze di chi volesse approfondire qualche aspetto particolare.

Le dinamiche urbane

Il contesto economico

Stando agli ultimi dati disponibili, la provincia di Rimini, nel 2002, poteva contare su un reddito disponibile per abitante di 24.063 euro, appena 627 euro in meno della media regionale, che vede in testa Bologna e Modena, rispettivamente con 26,8 e 26,6 mila euro.

Rispetto al 1995, quando lo stesso indicatore attribuiva a Rimini un pro capite di 17.965 euro, l'aumento è stato del 34 per cento, poco meno del cinque per cento l'anno.



Uno studio realizzato da Unioncamere regionale consente poi di entrare nel dettaglio del reddito disponibile nei singoli comuni, scoprendo a sorpresa che il Comune più ricco è Morciano di Romagna, con ben sette punti sopra la media provinciale, arrivando ultimo Gemmano.

Con diversa accentuazione si conferma invece il ritardo, nei confronti del reddito pro capite medio regionale, dell'intera provincia, che contribuisce a poco più del 6 per cento del reddito complessivo dell'Emilia Romagna.

La spesa turistica, che influisce per il 34 per cento sul totale dei consumi interni della provincia di Rimini (contro il 6 per cento della media regionale), ha un peso decisivo nell'economia provinciale, in particolare nei cinque Comuni della costa, dove si concentra la quasi totalità della medesima (2.969 miliardi di vecchie lire su un totale di 2.984 miliardi). A differenza di quanto ravvisato per i valori del reddito, in questo caso il consumo per abitante in provincia di Rimini, che include anche la spesa turistica, supera la media regionale.

I 20 comuni della provincia di Rimini per reddito disponibile pro capite, 2000

N.	Comune	Reddito disponibile procapite (migliaia di lire)	Numero indice Provincia=100	Numero indice Regione=100
1	Morciano di Romagna	31.159	107,56	94,64
2	Rimini	30.425	105,02	92,41
3	Cattolica	30.203	104,26	91,74
4	Riccione	29.309	101,17	89,02
5	Coriano	27.822	96,04	84,50
6	Bellaria-Igea Marina	27.789	95,92	84,40
7	Saludecio	26.942	93,00	81,83
8	Mondaino	26.713	92,21	81,14
9	Verucchio	26.660	92,03	80,98
10	Poggio Berni	25.985	89,70	78,93
11	Santarcangelo di Romagna	25.794	89,04	78,34
12	San Giovanni in Marignano	25.774	88,97	78,28
13	Torriana	25.748	88,88	78,20
14	Montefiore Conca	25.324	87,41	76,92
15	San Clemente	25.301	87,34	76,85
16	Montegridolfo	25.175	86,90	76,46
17	Misano Adriatico	25.089	86,60	76,20
18	Montescudo	24.573	84,82	74,64
19	Monte Colombo	24.480	84,50	74,35
20	Gemmano	23.984	82,79	72,85

I 20 comuni della provincia per incidenza della spesa turistica, 2000

N.	Comune	Incidenza spesa turistica (valori %)	Numero Indice Provincia =100	Numero Indice Regione =100
1	Bellaria-Igea Marina	57,23	167,01	1005,72
2	Cattolica	50,05	146,07	879,61
3	Riccione	46,55	135,84	818,00
4	Misano Adriatico	40,11	117,04	704,81
5	Rimini	33,91	98,96	595,91
6	Gemmano	5,08	14,81	89,21
7	Coriano	4,57	13,35	80,37
8	Mondaino	2,52	7,34	44,21
9	Montefiore Conca	2,02	5,89	35,48
10	Morciano di Romagna	1,70	4,96	29,89
11	Saludecio	1,64	4,80	28,89
12	Torriana	1,54	4,50	27,07
13	Montescudo	1,42	4,15	24,99
14	San Clemente	0,52	1,53	9,20
15	Santarcangelo di Romagna	0,42	1,22	7,35
16	Monte Colombo	0,00	0,00	0,00
17	Montegridolfo	0,00	0,00	0,00
18	Poggio Berni	0,00	0,00	0,00
19	San Giovanni in Marignano	0,00	0,00	0,00
20	Verucchio	0,00	0,00	0,00

Ma nella valutazione della ricchezza di una società, oltre al dato quantitativo sul reddito e alla sua distribuzione, è importante misurare la percezione che i cittadini hanno del loro stato economico. Uno studio condotto da Unioncamere Emilia-Romagna su dati ISTAT colloca l'Emilia-Romagna come prima regione per acquisti di beni considerati di "non primaria necessità" (lettore dvd, abbonamento alla pay tv, cene fuori casa,...) e per la percezione sulla propria condizione economica. In sintesi, la fotografia di una società

in salute, caratterizzata da benessere diffuso e da un'elevata qualità della vita. Negli ultimi mesi l'ISTAT ha però pubblicato alcune statistiche dalle quali emergono tendenze che, pur non rappresentando veri campanelli d'allarme, non devono essere sottovalutate. La prima di queste tendenze riguarda il potere d'acquisto. Nel periodo più recente le retribuzioni non hanno tenuto il passo dell'inflazione. Nel 2002 sono cresciute in termini annuali dell'1,7 per cento, vale a dire 0,6 punti percentuali meno dei prezzi; nel primo semestre del 2003 l'incremento delle retribuzioni rispetto al medesimo periodo del 2002 è stato dell'1,5 per cento con un gap di un punto percentuale rispetto all'inflazione. Dunque, negli ultimi due anni, in base ai dati diffusi dall'Istituto centrale di statistica, vi è stata una erosione del potere d'acquisto di oltre due punti percentuali, stima che assume valori molto più elevati – superiori anche al 10 per cento - secondo altri centri di ricerca. Questa perdita di potere d'acquisto si è verosimilmente riflessa sui comportamenti di consumo delle famiglie a reddito dipendente. Nel 2002 la spesa media mensile per famiglia dell'Emilia-Romagna è stata di 2.454 euro, 204 euro in meno - il 7,7 per cento - rispetto all'anno precedente. In Italia la spesa media è stata di 2.195 euro, 17 euro in più rispetto al 2001. Una seconda tendenza da tenere sotto controllo è, dunque, relativa ai consumi. Le famiglie emiliano-romagnole hanno sensibilmente ridotto le spese di non primaria necessità - abbigliamento e tempo libero i capitoli di spesa più colpiti - e hanno aumentato i depositi bancari.

La **contrazione della spesa familiare**, la minor propensione rispetto al passato verso l'acquisto di beni voluttuari, la crescita dei depositi bancari sono segnali di come la fase di stagnazione economica si stia riflettendo nei comportamenti della popolazione emiliano-romagnola. Alle difficoltà connesse al minor potere d'acquisto si aggiunge l'incertezza dei tempi e delle modalità della ripresa.

I dati sui consumi delle famiglie analizzati in serie storica consentono alcune valutazioni di tipo strutturale. **All'inizio degli anni ottanta** oltre un quarto della spesa delle famiglie emiliano-romagnole era destinato alla voce alimentari, **l'abitazione incideva per l'11 per cento dei consumi complessivi. Nel 2002** il rapporto tra questi due capitoli di spesa si è invertito, **un quarto della spesa familiare**, in assoluto il più alto, è **per la casa**¹, il 15 per cento per gli alimentari. Ma dato che questa percentuale rappresenta una media e tiene conto del fatto che più di tre quarti sono proprietari dell'alloggio che occupano, non è difficile immaginare che la situazione per chi è in affitto possa essere ben più pesante.

Consumi delle famiglie. Spesa media famiglia in Emilia-Romagna. Anni 1980-2002

	1980-1982	1990-1992	2000-2002
Alimentari	27,2	19,2	15,4
Tabacchi	1,5	1,0	0,8
Abbigliamento	11,2	8,0	6,6
Abitazione	11,6	15,0	24,8
Combustibili	4,3	5,3	5,0
Arredamento	8,1	6,9	6,6
Servizi e spese sanitarie	1,5	2,6	4,3
Trasporti comunicazioni	15,7	19,1	17,6
Istruzione - Tempo libero	6,1	7,0	6,1
Altro	12,7	15,9	12,8

Fonte: Elaborazione Unioncamere su dati ISTAT

¹ Da notare che i prezzi di abitazione, acqua, elettricità e combustibili sono aumentati del 28,4 per cento dal 1995 (Istat). In Europa, nel 2001, la spesa per l'abitazione in rapporto ai consumi delle famiglie, comprendendo acqua, elettricità, gas e altri combustibili, varia tra il 30 per cento della Svezia e il 10 per cento del Portogallo, passando per il 20 per cento dell'Italia (Eurostat, settembre 2003).

Non per caso il 9,5 per cento delle famiglie dell'Emilia Romagna (14 per cento in Italia) ha dichiarato, nel 2002, di incontrare difficoltà a pagare l'affitto e il 4,1 per cento le bollette (9 per cento nazionale)¹ (*Istat, Indagine sui consumi delle famiglie*).

Un secondo fattore che ha determinato profondi mutamenti nella spesa delle famiglie emiliano-romagnole va individuato nella **trasformazione della struttura della popolazione** e, in particolare, nel suo **invecchiamento**. La popolazione con oltre 64 anni rappresenta quasi un quarto di quella totale, quando all'inizio degli anni ottanta la percentuale era di quasi dieci punti inferiore. In provincia di Rimini gli ultrasessantatreenni sono, nel 2003, un quinto della popolazione, sette punti percentuali in più dell'inizio degli anni ottanta.

Altri elementi, quali la **riduzione del numero dei componenti delle famiglie** e l'**immigrazione**, hanno contribuito a modificare i consumi e a creare una nuova domanda di servizi di utilità sociale, compreso la casa. **Invecchiamento della popolazione, famiglie con un solo componente ed immigrazione sono, anche, alla base dell'affermarsi di un'area di esclusione sociale che non va sottovalutata.**

Residenti e famiglie immigrate

Un vecchio Rapporto sull'immigrazione della Caritas nazionale, del 1994, scriveva in merito alla salute dei nuovi arrivati che “Gli immigrati dai PVS hanno un patrimonio di salute pressoché integro al loro arrivo in Italia...Purtroppo il patrimonio salute in dotazione al migrante, più o meno rapidamente, viene però dissipato per una serie di fattori di rischio che incombono nel paese ospite: (tra gli altri)...la sottoccupazione in professioni lavorative rischiose e non tutelate, ed il **degrado abitativo**”.

Secondo il Censis solo il 5 per cento degli immigrati regolari è proprietario dell'alloggio, mentre un buon 50 per cento vive in case prese in affitto, spesso in condizioni precarie e di sovraffollamento. Il canone di queste abitazioni è di solito superiore al valore di mercato dell'immobile, perché l'affitto avviene “a persona” e in strutture di qualità scadente. La domanda degli immigrati ha consentito infatti di immettere nuovamente sul mercato case considerate di standard troppo basso per essere proposte agli italiani. E paradossalmente agli immigrati spesso viene richiesto più del canone libero applicato ad un italiano (*Osservatorio Ares 2000*).

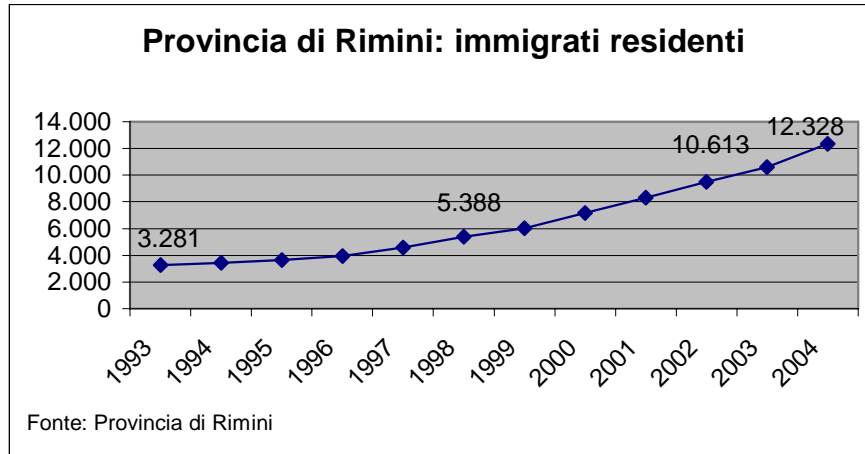
Vi è poi un 40 per cento circa di immigrati che non sono proprietari né titolari di contratto di affitto, ma vivono come ospiti del datore di lavoro (20 per cento) o di parenti e amici.

Altre indagini (Unindustria di Padova) confermano che la difficoltà a trovare casa è l'ostacolo più importante (segnalato dal 69 per cento degli intervistati) all'inserimento di lavoratori stranieri in azienda.

In provincia di Rimini, la presenza di **residenti stranieri** ha superato di poco le **dodici mila unità** (escluso i provenienti dalla RSM), di cui i quattro quinti concentrati lungo i Comuni della costa, quadruplicando i valori di dieci anni fa. Un numero che rappresenta

¹ In Emilia Romagna il 61 per cento delle famiglie, la percentuale più alta dopo il Friuli, considera le spese per l'abitazione troppo alte (*Istat, Indagine multiscopo sulle famiglie, 2003*).

il **4,3 per cento della popolazione** totale, meno dell'identico rapporto nazionale¹ ed ancora più lontano dal 5,2 per cento della media europea (la presenza di immigrati in Europa è valutata in oltre 20 milioni di persone). Percentuali maggiori si registrano però a Torriana (6,1), Montescudo (5,4), Mondaino (4,6) e Bellaria (4,5).



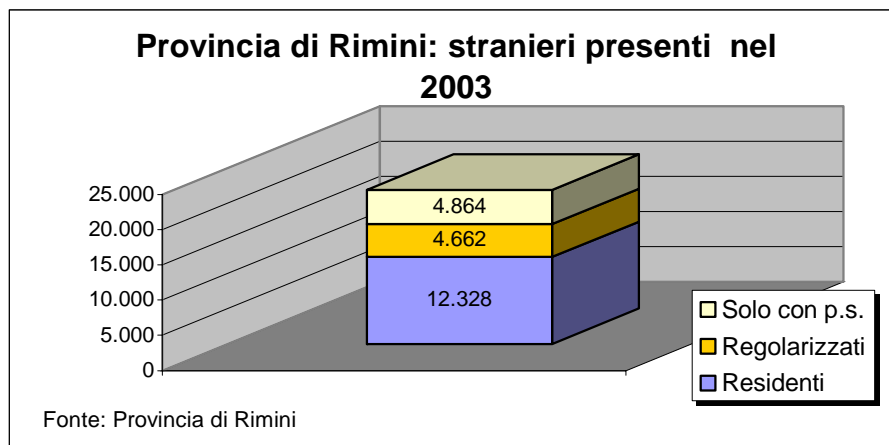
I Paesi di origine delle presenze straniere più numerose riguardano: l'Albania 3.491, l'UE 1.292, il Senegal 835, il Marocco 815, la Cina 774, la Tunisia 547, la Macedonia 541, la Romania 627 e Ucraina 531.

La titolarità della residenza, che di per se da comunque il senso di una certa stabilità, non esaurisce però la presenza, magari solo temporanea, di stranieri sul territorio. All'ultima sanatoria prevista dalla legge "Bossi-Fini" (novembre 2002), le domande di regolarizzazione presentate sono state poco meno di cinque mila (metà delle quali costituite da persone occupate in lavori domestici), di cui 4.662 risultate poi accolte. Completano il quadro i 4.864 stranieri non residenti ma in possesso del permesso di soggiorno rilasciato dalle competenti Autorità locali².

Sommando le varie forme di presenza, anche se diverse, si ottiene così un **totale di stranieri regolarmente soggiornanti superiore alle 20 mila unità**, rappresentando l'equivalente di poco meno dell' **8 per cento della popolazione provinciale** totale, in linea con la media regionale.

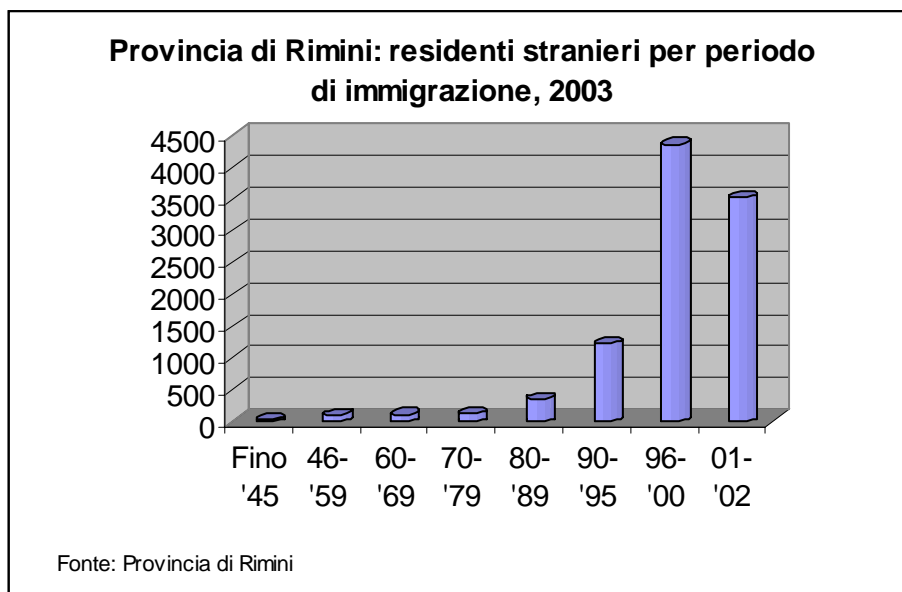
¹ In Italia, la popolazione straniera regolare all'inizio del 2003 si stima in 2,5 milioni, circa il 4 per cento della popolazione residente.

² Al 31 agosto del 2003, gli stranieri muniti di regolare permesso di soggiorno sono 13.072 in provincia di Rimini (erano 9.340 a fine dicembre 2002) e 200.019 in Emilia Romagna (*Ministero dell'Interno*).



Per ultimo, alla provincia di Rimini sono stati assegnati, per l'estate 2004, 986 lavoratori stagionali stranieri, dei 1.389 richiesti.

La presenza straniera in provincia data già qualche tempo se è vero che almeno un quinto degli immigrati residenti è anteriore al 1995, sta cioè per compiere dieci anni, mentre l'ondata più consistente si è registrata nella seconda metà degli anni novanta, per scendere negli anni più recenti.



Considerando che il 43 per cento degli stranieri residenti sono coniugati, è facile intuire che le famiglie cominciano ad avere un grosso peso.

Infatti, all'inizio del 2004 **i nuclei familiari con capofamiglia straniero erano 4,5 mila**, quasi due mila in più delle 2.602 famiglie residenti con tutti componenti stranieri del 2001.

Anche se il confronto tra i due dati va fatto con qualche cautela, perché un capofamiglia straniero non necessariamente vuol dire che una famiglia sia straniera, è però indubbio che ci sia una crescita delle famiglie di immigrati, come testimonia il numero dei permessi di soggiorno per ricongiungimento familiare che hanno raggiunto il 28 per

cento del totale a Rimini (3.550, per tre quarti di donne, su 12.803) e il 31 per cento in Italia, due punti percentuali in più del 2002.

Una conferma di questo dato arriva anche dai visti annuali di ingresso concessi a cittadini stranieri per ricongiungimento familiare che, dal 1999 al 2002, sono aumentati dal 5,4 al 7,3 per cento del totale.

A fronte di questa presenza le strutture residenziali aperte sul territorio riescono ad offrire, nel 2001, appena 20.675 posti letto in tutta Italia, di cui 3.666 in Emilia Romagna (per oltre 150 mila immigrati), con un aumento di 294 posti sull'anno precedente¹.

All'arrivo in Regione la convivenza con altri, parenti o conoscenti, è la soluzione cui ricorre più del 44 per cento degli immigrati. Col tempo prende poi quota la casa in affitto (30 per cento circa), ma rimane sempre alta la percentuale (28 per cento) di quanti devono condividere, per necessità, un'abitazione. Una condizione non ideale e relativamente accettabile per celibi o nubili, ma sicuramente non adatta quando si ricongiungono nuclei familiari.

Da non sottovalutare l'accesso alla proprietà degli immigrati, che già coinvolge il 5 per cento di loro, mentre indagini più recenti fanno salire anche al 15 per cento del totale (Roma e Ancona) gli acquisti di case da parte di cittadini stranieri (*FIAP, 1° semestre 2002*).

Le condizioni alloggiative degli immigrati in Emilia Romagna

Tipo di sistemazione alloggiativa	All'arrivo	Attualmente
Pensione/albergo a pagamento	7,5	2,0
Residence/appartamento del Comune	0,7	3,4
Casa in affitto trovata dall'intervistato/familiari	17,7	27,0
Casa in affitto trovata tramite Comune	0,0	2,7
Casa in affitto trovata tramite cooperativa	0,0	0,0
Casa di proprietà	0,0	5,0
Casa con altre persone non familiari	26,5	22,3
Stanza presso la casa dei datori di lavoro	2,7	4,1
Stanza/sistemazione nel luogo di lavoro	2,0	1,4
Stanza in casa di altri, come ospite	17,7	6,1
Dormitorio/ostello	1,4	6,8
Centro di accoglienza	5,4	6,8
Casa occupata/abbandonata	2,7	2,0
Sistemazione di fortuna/dove capita	10,2	2,7
Altro	5,4	9,5

Fonte: *Ricerca Inte.Mi.Gra 2001*

Si stima che gli immigrati regolari senza casa a livello nazionale siano 370 mila, ed oltre 500 mila siano privi di un alloggio decente, di cui la metà in Italia settentrionale (*Ares 2000*).

Secondo una ricerca dell'Istituto SWG, il 92 per cento degli immigrati vive in affitto, ma il 72 per cento in condizione di sovraffollamento e sovraffollamento estremo,

¹ Caritas, Immigrazione: Dossier statistico 2003, Roma, ottobre 2003.

mentre il 37 per cento degli inquilini immigrati non ha un contratto regolare¹. Sovraffollamento che è una diretta conseguenza di affitti troppo alti, i quali obbligano l'immigrato a cercare altre persone con cui condividere la spesa, alimentando in questo modo quel sottile pregiudizio che vuole gli immigrati trattare male gli immobili. Pregiudizio che forzatamente si autoavvera per stato di necessità.

In provincia di Rimini le unità abitative pubbliche (quasi sempre ex scuole riadattate) per immigrati **sono complessivamente cinque**, di cui due nel comune di Rimini e tre in quello di Riccione, **per un totale di 134 posti letto** (78 a Riccione e 56 a Rimini).

Il Comune di Riccione fa inoltre da garante ed integra l'affitto di una palazzina privata dove sono stati ricavati altri 21 posti letto. Per tutti l'affitto mensile è di 67,14 euro per persona.

Nel comune di Rimini invece, con rapporto completamente privatistico, l'Associazione senegalese Sunuker onlus, con il sostegno dell'Arci, ha affittato e gestisce 4 unità abitative, tra cui l'ex pensione La Fonte di Viserba, per un totale di 98 posti letto, dove si paga un affitto mensile compreso tra gli 86 euro di quest'ultima e i 103 euro delle altre.

La Caritas e il Centro Servizi Immigrati, che già gestiscono le due unità pubbliche nel comune di Rimini (affitto mensile 81 euro quando sono presenti e ridotto alla metà quando sono assenti), dispongono inoltre di due appartamenti, uno per donne e l'altro per uomini, con 7 posti letto ciascuno, dove viene chiesto 130 euro per persona. Considerata una soluzione transitoria (in attesa di una sistemazione definitiva) la permanenza minima in queste due ultime strutture è stabilita in 3 mesi e massima in 6/7 mesi, salvo eccezioni.

Da segnalare, per ultimo, le nuove "Norme per l'integrazione sociale dei cittadini stranieri immigrati", approvate nel marzo 2004 dal Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna, che dedicano alle politiche abitative l'intero art.10 (riportato negli allegati).

Famiglie e abitazioni negli anni

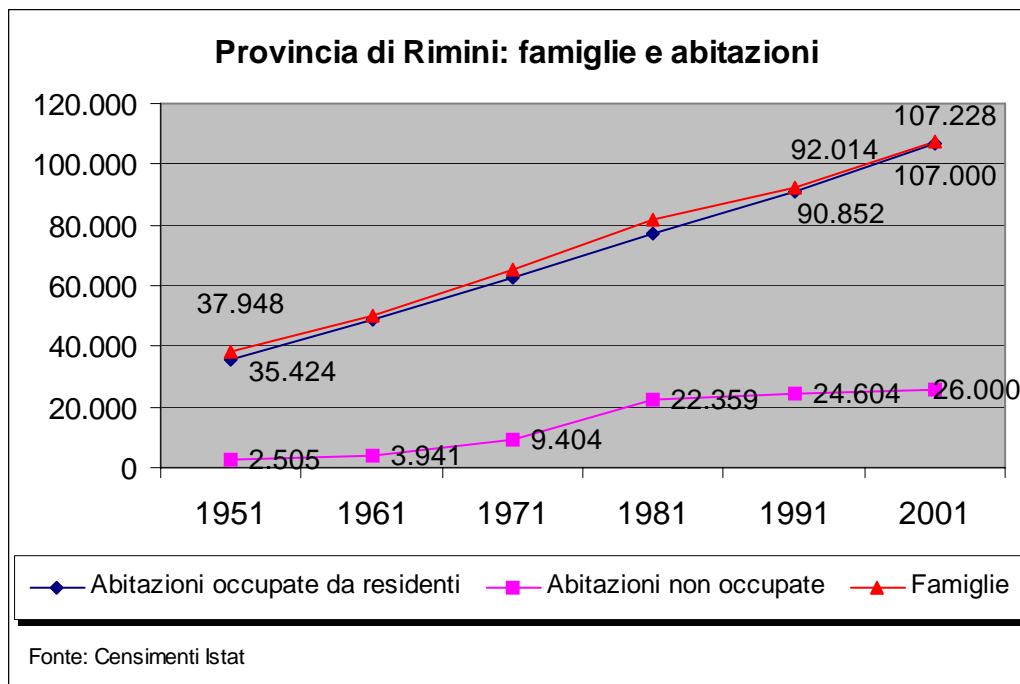
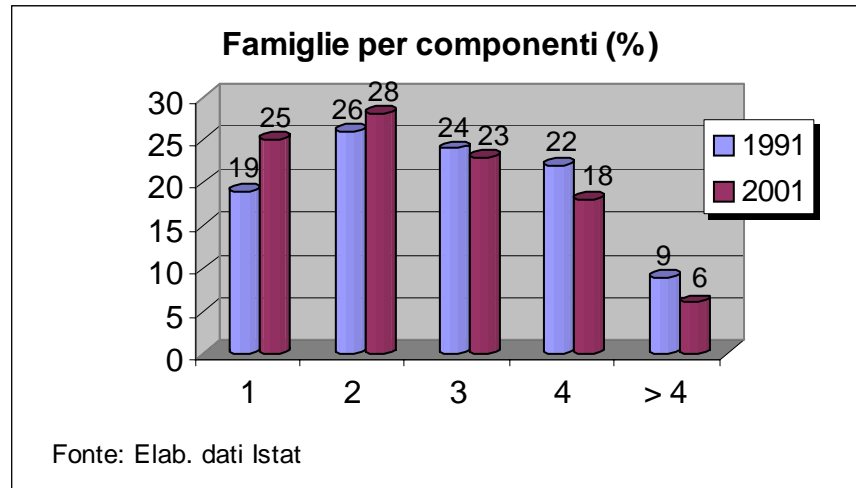
Il tema delle abitazioni è inscindibilmente legato all'andamento della popolazione, e ancor di più a quello delle famiglie, entrambi in aumento ma con tassi diversi.

Così, mentre **negli ultimi dieci anni la popolazione residente in provincia di Rimini è cresciuta del 5,3 per cento** (ma solo lo 0,2 per cento nel Comune capoluogo) **il numero delle famiglie è aumentato del 16,5 per cento**, conseguenza di una ulteriore riduzione del numero medio dei componenti che sono passati da 2,7 a 2,5 per nucleo (erano 4,2 del 1951). Ha contribuito a questo risultato anche l'aumento delle famiglie mononucleari, che sono salite di sei punti percentuali negli ultimi dieci anni, mentre sono in calo quelle più numerose con quattro e più componenti.

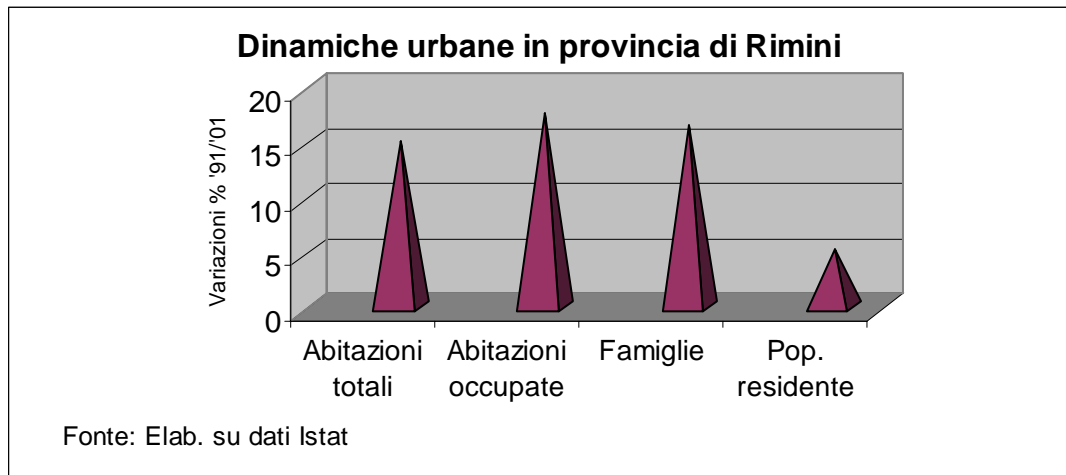
Nello stesso periodo (stando agli ultimi aggiornamenti Istat del maggio 2004, ma non ancora definitivi) **le abitazioni occupate da "almeno una persona residente" sono cresciute del 17,7 per cento**, cioè un punto percentuale in più delle famiglie, mentre il totale delle abitazioni (occupate e non) sono aumentate del 15,1 per cento. Se questi dati, ancora provvisori del censimento 2001, saranno confermati vorrà dire che per ogni dieci nuove abitazioni costruite nell'ultimo decennio più di nove sono andate a

¹ P.Attanasio, Definizione della situazione abitativa, in Atti del Seminario sulle politiche abitative nella provincia di Rimini rivolte agli immigrati, Volontarimini, luglio 2003.

residenti, mentre le abitazioni non occupate da residenti sono scese dal 21,3 al 19,5 per cento del totale (dopo aver perso un punto anche nel decennio precedente), una percentuale simile agli alloggi non occupati, lasciati vuoti o ad uso di seconda casa, a livello nazionale. In questo modo, e per la prima volta, **la differenza tra numero delle famiglie ed abitazioni occupate sembra ridursi al minimo.**



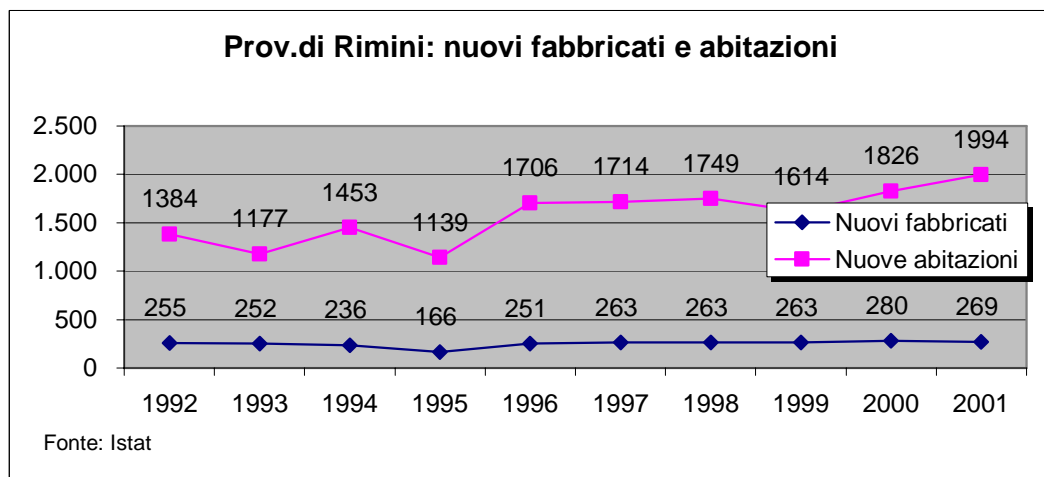
La situazione però non è omogenea in tutta la provincia, perché accanto a 12 Comuni che vedono diminuire il patrimonio immobiliare non occupato (Coriano, Gemmano, Mondaino, Montecolombo, Montegrolfo, Montescudo, Rimini, San Clemente, San Giovanni, Santarcangelo, Torriana e Verucchio), ce ne sono 8 che vanno in direzione contraria.



La costruzione di nuove abitazioni

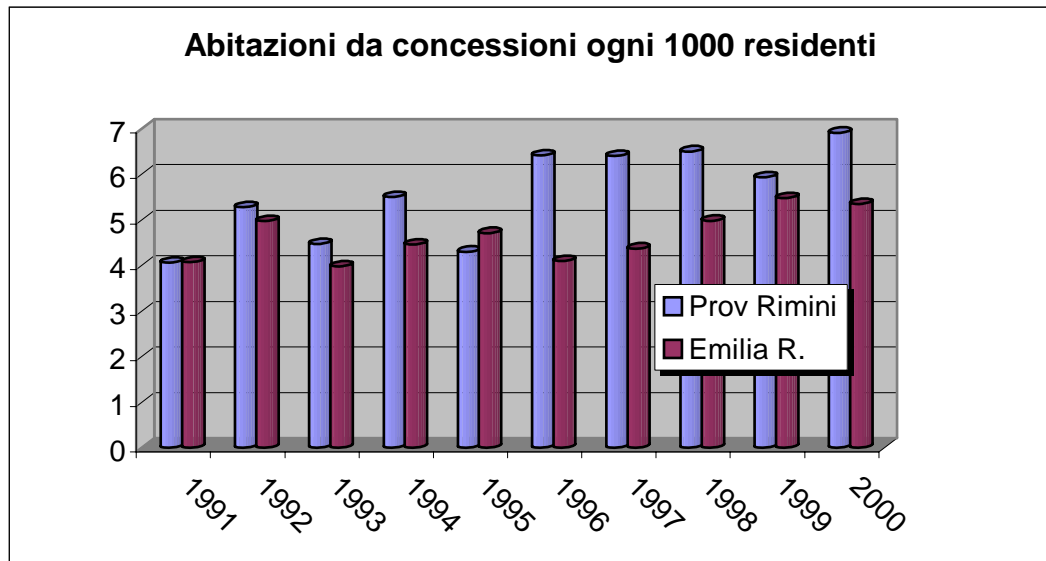
Dal 1992 al 2001, nell'intera provincia di Rimini, l'Istat ha rilevato il rilascio di 2.498 concessioni per fabbricati residenziali, circa 21 al mese, equivalente alla costruzione di 15.756 nuove abitazioni (compresi gli ampliamenti di fabbricati preesistenti), numero superiore, anche se di poco, alle nuove famiglie insediatesi nell'ultimo decennio. Il contributo del Comune capoluogo è stato di 563 concessioni (il 22 per cento del totale), con una previsione di 5.594 abitazioni (a fronte delle 5.002 famiglie in più che sono risultate, rispetto al precedente, nell'ultimo censimento 2001). Tutto il resto è da attribuire ai rimanenti diciannove comuni.

Il nuovo PRG del Comune di Rimini, approvato nel 1999, considerando anche il fenomeno immigratorio, stima un fabbisogno, fino al 2008, di 6.081 abitazioni, per un totale di 26.390 stanze. Lo stesso PRG prevede però una potenzialità complessiva di 9.223 nuovi alloggi¹.



¹A Cattolica, secondo il PRG in discussione, mancherebbero 1.100-1.700 appartamenti. Da tenere presente che dai 53 alberghi trasformati ultimamente sono stati ricavati 417 appartamenti e 17 negozi.

Un'attività provinciale di costruzione di nuovi fabbricati e abitazioni piuttosto intensa tanto da risultare, in rapporto alla popolazione, costantemente al di sopra della media regionale (escluso il 1995).



Un risultato confermato dall'ultimo Censimento 2001 quando la **densità di edificazione** sul territorio è risultata essere tra le più elevate: 112,5 edifici e 249,2 alloggi per Km², che rappresentano i valori regionali più alti e rispettivamente 2,9 e 2,7 volte superiore alla media della regione.

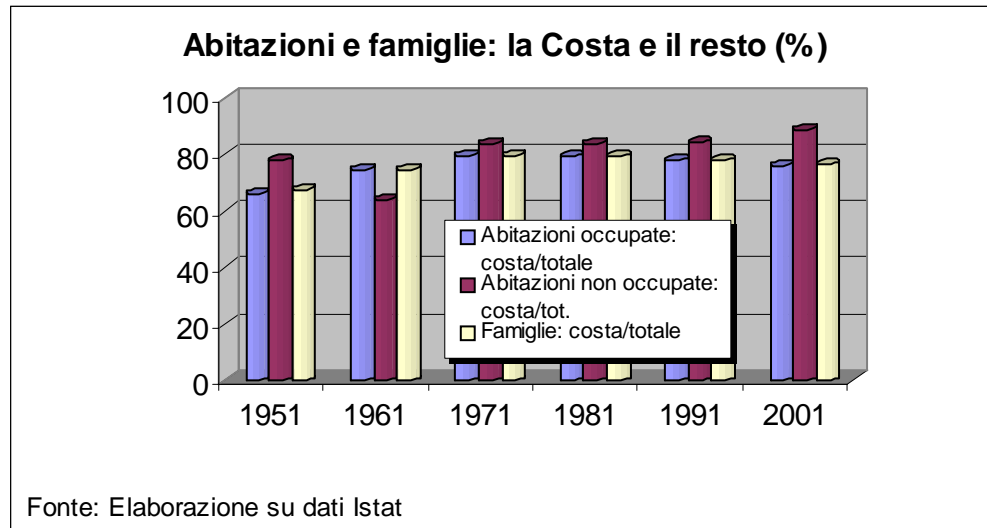
Spostati sulla Costa

Altro dato da tenere presente è la forte concentrazione della popolazione, quindi delle famiglie e delle abitazioni, lungo la fascia costiera, che si vede così sottoposta ad una pressione molto alta. Per rendersene conto basta sapere che su una striscia equivalente ad appena il 37 per cento della superficie provinciale (comprendente i Comuni di Bellaria-Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano e Cattolica) risiede il 74 per cento della popolazione e ci sono il 76 per cento delle famiglie e delle abitazioni occupate. Percentuale che sale all'89 per cento quando si considerano gli alloggi non occupati da residenti, molti dei quali per uso turistico. Solo **nel comune di Rimini, all'inizio del 2004, le utenze domestiche di non residenti del servizio idrico erano 9.402**, pari al 16 per cento delle utenze totali (*Hera*). Invece le utenze con consumi fino a 20 mc¹, attribuibili ad abitazione tenute vuote o poco utilizzate, oppure più raramente abitate da una persona sola, sono 7.096 (dato di poco inferiore alle abitazioni non occupate censite nel 2001 nel comune di Rimini che sono risultate 7.668).

Un altro fenomeno che ha caratterizzato la fascia costiera negli ultimi dieci anni (1993-2003), riguarda la crescita delle residenze turistico-alberghiere, spesso trasformazioni di hotel oramai fuori mercato, che da 9 sono diventate 70, con una disponibilità di posti letto passata da 390 a 2.743 (*Regione ER*).

¹ Consumo medio utenza domestica residente: 200 mc/anno (*Hera*).

La crescita dei Comuni dell'entroterra (cui non è estraneo il fattore prezzo, tanto che in molti di loro è relativamente più alta la presenza di immigrati) sta però erodendo, anche se lentamente, il primato della Costa, fatta eccezione per le abitazioni non occupate.

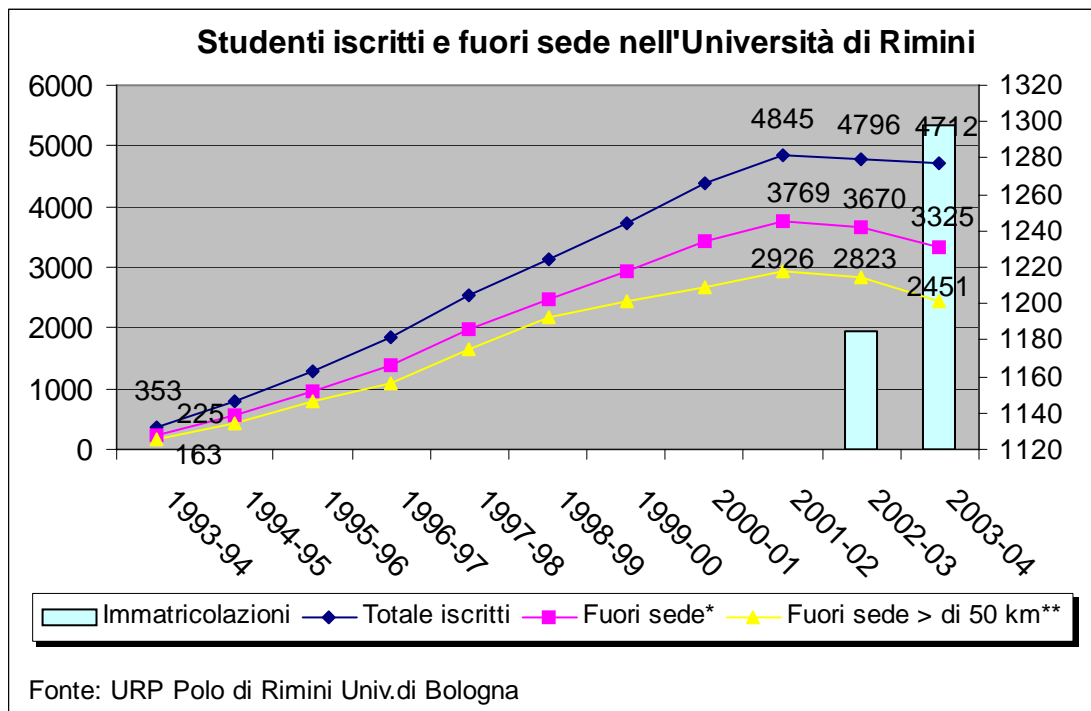


Gli universitari

Ai residenti, in particolare nel Comune capoluogo, da qualche tempo vanno sommati gli **studenti universitari fuori sede** (non residenti in provincia di Rimini e RSM) del polo di Rimini, **che sono passati da 225 del 1993** (anno di nascita dell'Università locale) **a 3.325 dell'ultimo anno accademico 2003/'04**, su un totale di 4.712 iscritti. Questo vuol dire che in dieci anni gli studenti fuori sede sono aumentati di quindici volte e sono oggi 2,5 ogni cento residenti nel comune di Rimini, rapporto però ancora inferiore ai quattro della media regionale.

L'applicazione più restrittiva della definizione di "fuori sede" solo a chi viene a studiare a Rimini da una distanza superiore ai 50 chilometri (escludendo quindi i residenti in provincia di Ravenna, Forlì-Cesena e Pesaro-Urbino), e che presumibilmente non può fare a meno di cercarsi un posto letto per frequentare l'Università, ne riduce il loro numero a 2.451 nell'ultimo a.a., contro i 163 di dieci anni prima.

Anche in questa ipotesi più restrittiva, e presupponendo una media di quattro persone per abitazione, la domanda di alloggi indotta dalla presenza di studenti fuori sede ammonta almeno a 600 unità. Numero che potrebbe non aumentare se il numero degli iscritti diminuisce, come sembrerebbe indicare la tendenza degli ultimi anni, anche se nell'a.a. 2002/'03 ci sono state 1.185 immatricolazioni, che sono diventate 1.298 nel successivo a.a. 2003/'04, ma che ovviamente non coprono gli abbandoni o trasferimenti.



* Non residenti in provincia di Rimini e RSM

** Esclusi i residenti in provincia di Ravenna, Forlì-Cesena e Pesaro-Urbino

I prezzi degli immobili

I prezzi degli immobili aumentano ed il fenomeno è tutt'altro che locale. Secondo Nomisma, nel periodo 1999-2003, i prezzi delle abitazioni nuove in Italia sono aumentati del 37 per cento nelle grandi aree urbane e tra il 20-25 per cento nelle città intermedie.

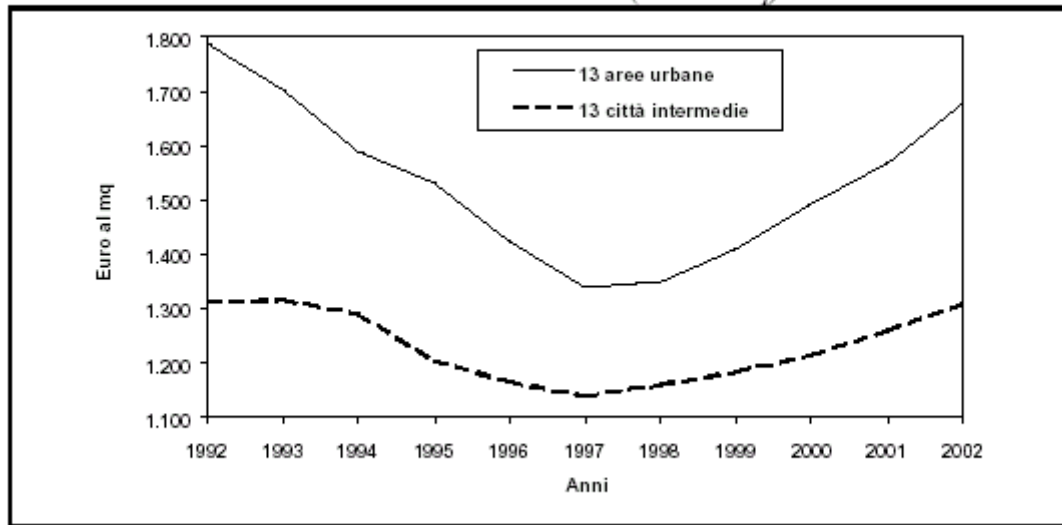
Facendo una media ponderata tra le diverse zone urbane delle varie città italiane, Scenari Immobiliari ha calcolato che un'abitazione che costava 100 nel 1993, nel 2003 era salita a 134.

A sua volta la Banca d'Italia informa che, dal settembre 1997 al settembre 2003, l'indebitamento delle famiglie italiane per l'acquisto della casa è passato da 40,3 a 120,1 miliardi di euro, con un incremento del 198 per cento.

In Europa, la Banca Centrale Europea calcola per lo stesso periodo un aumento dei valori delle abitazioni dell'ordine del 7 per cento l'anno.

I dati di Rimini vanno quindi letti in questo contesto. L'aumento dei prezzi è costantemente superiore alla media nazionale e dopo una flessione nella seconda parte del 2003, le quotazioni sono tornate, seppure in forma un po' altalenante, a salire. Nella graduatoria delle variazioni percentuali dei prezzi, su 103 capoluoghi di provincia Rimini non è mai sceso sotto la ventiseiesima posizione, e nei primi mesi del nuovo anno è addirittura salito ai primi posti.

**Prezzi medi reali di abitazioni usate nelle 13 aree urbane
e nelle 13 città intermedie (Euro al mq)**



Fonte: Nomisma.

Mercato residenziale

Variazione % dei prezzi medi di vendita residenziali nei capoluoghi di provincia rispetto allo stesso mese dell'anno precedente e graduatoria dei capoluoghi per variazione

Mese	Capoluogo più caro	Rimini	Graduatoria var. %	Media Italia
Febbraio '03	11,2	10,0	10	7,4
Marzo '03	10,9	9,0	9	7,0
Maggio '03	10,6	8,0	18	6,8
Giugno '03	10,2	7,5	20	6,2
Agosto '03	10,4	7,0	24	6,0
Settembre '03	10,7	6,7	18	6,3
Novembre '03	10,5	6,0	19	6,3
Dicembre '03	12,7	6,8	19	6,6
Gennaio '04	9,1	8,8	5	7,1
Febbraio '04	9,4	8,5	6	6,7
Marzo '04	9,1	6,8	26	6,2
Aprile '04	12,0	7,3	11	5,4

Fonte: Scenari Immobiliari

La classifica dei prezzi medi degli immobili in Emilia Romagna vede in testa Bologna con 2.199 euro/m², seguita a ruota da Rimini con 1.972 euro/m², quando la media regionale si attesta su 1.519 euro/m². Tra i comuni non capoluogo svetta invece Riccione, dove i prezzi delle abitazioni usate hanno raggiunto 2.603 euro/m² (Osservatorio immobiliare Nomisma 2003)¹.

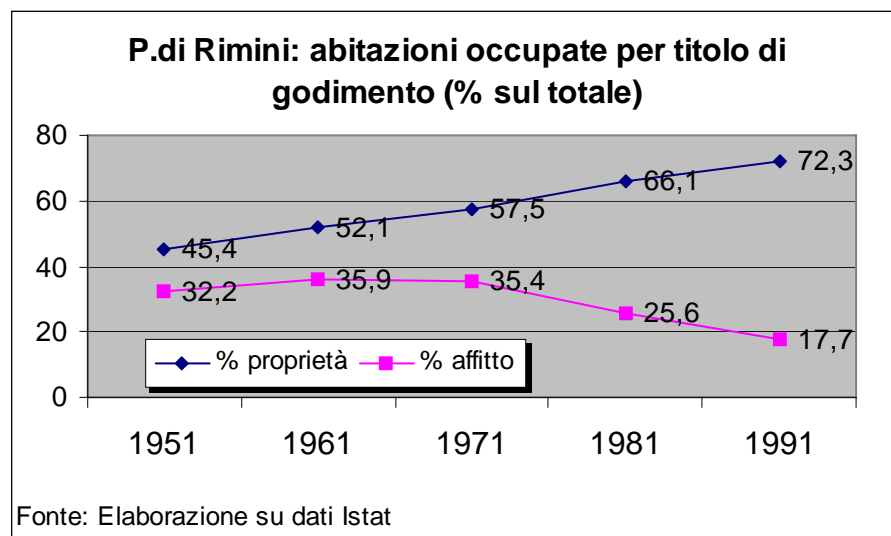
¹ Per maggiori dettagli sui prezzi in provincia di Rimini si rimanda agli allegati.

Più di recente, marzo 2004, l'Isfel, l'Istituto di studi della Cisl Emilia Romagna, indica Rimini come il capoluogo con il costo al m² di una abitazione semi-centrale più alto (2.647 euro conto i 1.975 euro di Bologna).

Dalla metà del 1992 a quella del 2003, in pratica dieci anni, tra i capoluoghi di provincia regionali **l'incremento maggiore dei valori delle case si è verificato a Rimini** (130 per cento), quindi a Forlì (116), Parma (104), Modena (98), Ravenna (80), Ferrara (79), Reggio Emilia (68), Piacenza (54) e infine Bologna (49) (*Ance regionale*). Rimini, Riccione, Santarcangelo e Cattolica sono considerati Comuni ad alta tensione abitativa (secondo delibera Cipe n. 37 del 30 maggio 1985 e in base alla proposta della Regione Emilia Romagna). Infine, dopo cinque anni di crescita in termini di volumi e valori gli esperti prevedono, nel 2004, una situazione più stabile.

Ma nonostante l'andamento dei prezzi non si ferma la corsa alla proprietà della casa, con la parallela diminuzione della quota di abitazioni destinate all'affitto¹. Per avere un confronto si consideri che gli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni sono il 60 per cento in Germania, il 47 in Olanda, il 42 in Francia, il 40 in Svezia, il 32 in Gran Bretagna, il 19 in Italia e il 10 in Spagna (*Banca Centrale Europea*).

Il Censis stima che nei primi cinque mesi del 2003 le famiglie italiane acquirenti di immobili siano aumentate del 31 per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, così come è aumentato in modo rilevante il ricorso ai mutui per la casa.



I costi delle locazioni

Inevitabilmente i prezzi degli immobili ad uso abitazione trascinano in alto anche gli affitti, i cui valori più recenti oscillano tra un massimo di 173 euro l'anno per mq di un appartamento a Roma, ad un minimo di 71 euro/mq/anno di Cagliari, passando per i 106 euro/mq/anno di Bologna. Valori che corrispondono ad un rendimento medio, nelle principali aree metropolitane, del 5,6 per cento (*Nomisma, Prospects in the Italian Real Estate Market, marzo 2004*).

¹ Nel 2001, in Italia, 15 milioni e 681 mila famiglie, pari al 71,3 per cento del totale, sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono mentre 4 milioni 197 mila famiglie, cioè il 19,1% del totale, vivono in affitto o subaffitto (Istat).

In questo scenario, a Rimini il costo di un posto letto per studenti si aggira sui 200 euro al mese, mentre per le altre locazioni si possono pagare 600-650 euro al mese per un bilocale e 700-750 euro al mese per un trilocale (*Tecnocasa, Osservatorio Immobiliare 2003*).

Per valutare gli aumenti si consideri che nel secondo semestre del 1999, il canone medio mensile di un alloggio nella città di Rimini era di 351 euro fino a 60 mq, di 379 euro fino a 80 mq e di 491 euro fino a 100 mq (*Osservatorio Scenari Abitativi Regionali, 5° Rapporto, giugno 2000*).

Tutto questo sapendo che più del 60 per cento della richiesta di alloggi nel capoluogo Rimini dichiarava, nel 2001, una possibilità di spesa non superiore a 360 euro al mese: quota, per questa fascia economica, superiore alla media regionale ma inferiore a Piacenza, Parma e Ferrara.

Un discorso a parte meritano poi gli affitti estivi per un appartamento al mare. Un bilocale con 4-5 posti letto costa, in alta stagione, tra 2.100 e 2.500 euro a Rimini e 2.500 – 2.800 euro a Riccione. Lo stesso bilocale, in bassa stagione (giugno-settembre) scende a 1.600 euro nel primo caso e 1.000 euro nel secondo. Sono prezzi alti ma inferiori a quelli applicati da altre località turistiche rinomate (*La Repubblica del 5 maggio 2003*).

Secondo l'Osservatorio Ares, un appartamento di 80-90 mq che all'inizio degli anni novanta costava 200 euro a Milano e Roma, e 150 euro a Bologna, nel 2003, con i canoni liberalizzati è salito rispettivamente a 1.440, 1.400 e 960 euro, con aumenti compresi tra 640 e 720 per cento¹.

In Italia circa 600 mila persone, di cui 500 mila straniere, sarebbero senza casa, mentre un milione circa alloggierebbe in abitazioni al di sotto degli standard di abitabilità.

Non sarà quindi un caso se l'Italia è il Paese d'Europa con la terza percentuale più alta di popolazione costretta a vivere in alloggi sovraffollati: il 32 per cento (stanno peggio solo il Portogallo e la Grecia) contro una media del 19 per cento (*Eurostat 2002*).

Infine, l'Osservatorio del SUNIA evidenzia una diminuzione, in Italia, delle locazioni che si collocano in fasce di affitto basse e intermedie, mentre aumentano quelle di fascia medio-alta. Inoltre, da un'indagine condotta su un campione di mille famiglie, emerge che circa il 55 per cento degli interpellati non è al corrente della possibilità di poter usufruire delle detrazioni fiscali previste dalla legge sulle locazioni e che solo il 48 per cento ha un contratto di locazione regolarmente registrato.

Contratti di locazione e compravendita²

¹ I redditi netti derivanti dalla proprietà di abitazioni, registra per l'Italia, dal 1995 al 2002, un aumento del 53 per cento. Tale crescita si manifesta in maniera rilevante al Nord (64,3 contro 36,8 per cento del Mezzogiorno). Rapporto annuale Istat 2003, pag.320.

² Fonte: Ministero dell'Interno, Dipartimento Affari Interni e Territoriali, Ufficio di Statistica - Le statistiche sui contratti di locazione e di compravendita di immobili ad uso abitativo in Italia, anni 1985-2002 - luglio 2003. I dati, rilevati mensilmente, si riferiscono ai nuovi contratti di locazione e di compravendita di immobili ad uso abitativo perfezionati nel periodo oggetto di rilevazione, desunti dalle comunicazioni pervenute alle locali autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 191/78.

Dal 1985 al 2002, l'intero territorio nazionale registra un consistente aumento dei contratti di compravendita, ma soprattutto di locazione. I primi passano da 429 a 754 mila, mentre i secondi salgono da 630 mila a 1,1 milione.

Nello stesso periodo qualcosa di simile avviene anche in Emilia Romagna, dove i contratti di compravendita da 39 mila salgono a 82 mila e quelli di locazione da 63 mila crescono fino a 151 mila¹.

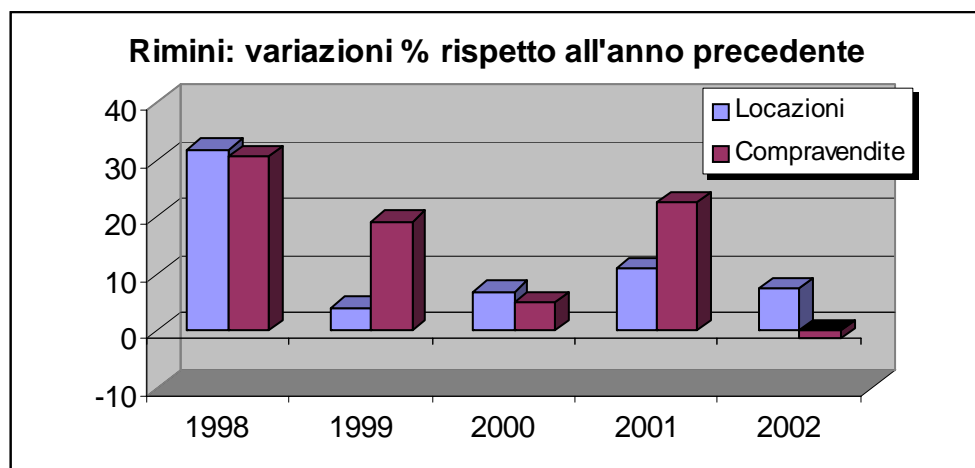
In provincia di Rimini, i cui dati partono solo dal 1997 per la recente istituzione della Provincia (1995), in cinque anni le compravendite sono aumentate del 98 per cento e i contratti di locazione, molto più numerosi, del 75 per cento. I dati del 1998, con variazioni molto forti di entrambi le tipologie contrattuali, probabilmente scontano un arretrato statistico più che segnalare un movimento reale. Sorprende invece il leggero calo delle compravendite nel 2002, in pieno boom immobiliare.

Da precisare che i dati sulle locazioni comprendono anche i contratti non registrati, perché le comunicazioni alla Pubblica Sicurezza non richiedono questo requisito.

Altro dato da sottolineare è il crescente numero dei contratti di compravendita, a partire dal 1999, nei Comuni della provincia, che hanno sopravanzato quelli del Comune Capoluogo, a conferma di un mercato che si va spostando, anche per ragioni di costo, soprattutto verso l'interno.

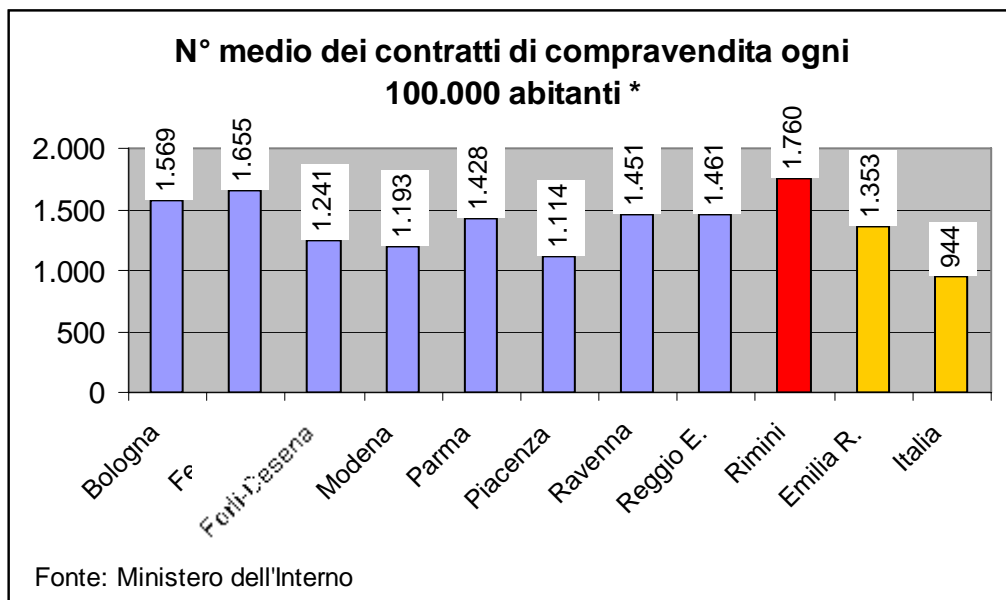
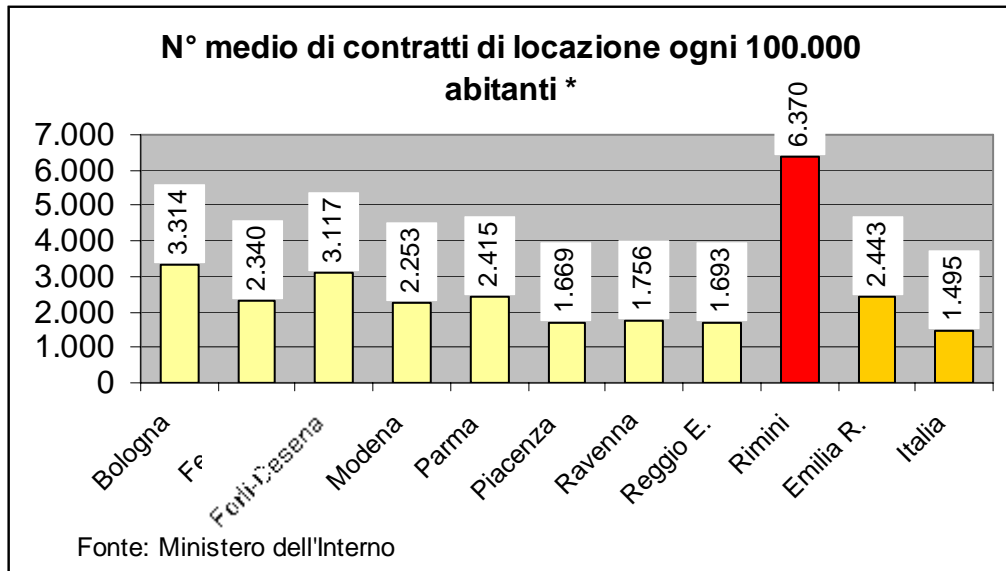
RIMINI

ANNI	Contratti di locazione				Contratti di compravendita			
	Comuni Capoluogo	Comuni Provincia	Totale	Variaz.%	Comuni Capoluogo	Comuni Provincia	Totale	Variaz.%
1997	6.629	5.565	12.194	-	1.464	1.568	3.032	-
1998	9.309	6.773	16.082	31,88	1.986	1.974	3.960	30,61
1999	9.743	7.000	16.743	4,11	2.061	2.663	4.724	19,29
2000	10.870	7.044	17.914	6,99	2.333	2.635	4.968	5,17
2001	11.693	8.197	19.890	11,03	2.044	4.045	6.089	22,56
2002	12.443	8.956	21.399	7,59	2.927	3.089	6.016	-1,20



¹ Il 14 per cento delle abitazioni in affitto è in mano pubblica, il 10 per cento in proprietà di organismi privati e il 72 per cento è in proprietà di singoli privati (RER).

Come si può osservare nei due grafici che seguono, la provincia di Rimini sventa in alto per numero di contratti di locazione ogni cento mila abitanti (più del doppio della media regionale), dove evidentemente si fa sentire il peso del turismo e degli affitti estivi¹ (e parzialmente quello degli studenti universitari fuori sede, ma proporzionalmente meno che in altre sedi) e mantiene il suo primato, pur con una differenza minore dal resto, anche per quelli di compravendita, testimonianza di un mercato immobiliare vivace.



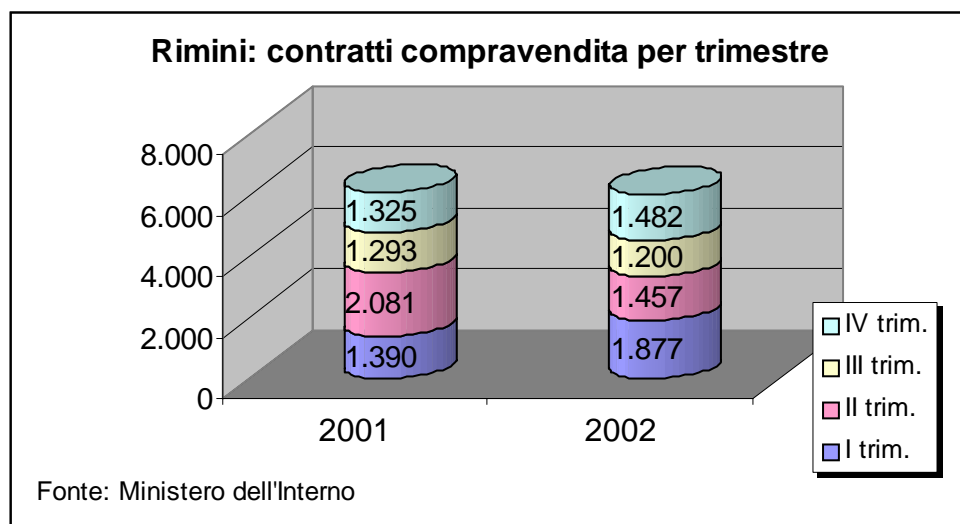
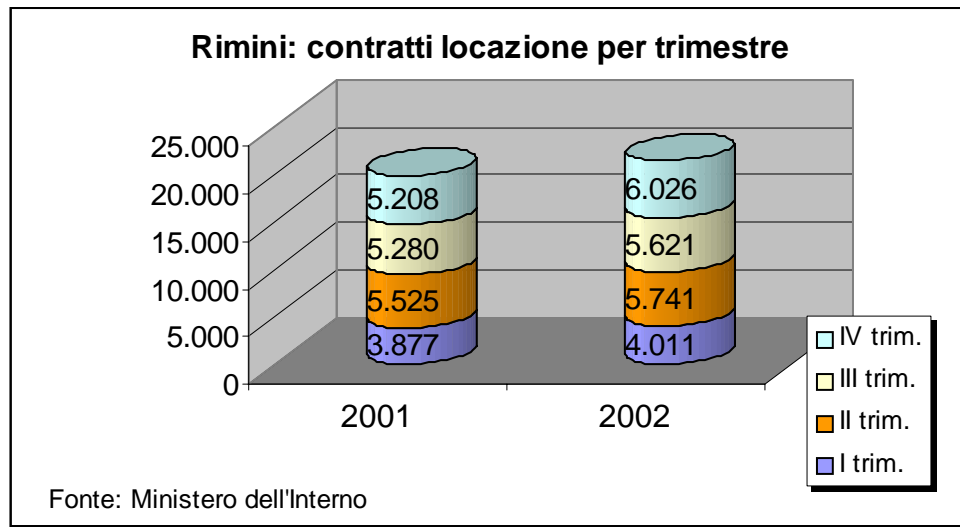
* Il numero medio ottenuto è stato calcolato rapportando alla popolazione del Censimento Istat 2001 la media aritmetica dei contratti di locazione e compravendita stipulati in ogni singola provincia dal 1985 al 2002.

¹ Per la locazione con finalità turistica la normativa di riferimento è l'art. 1571 e seguenti del Codice Civile, più che la legge 431/1998 che si riferisce alle locazioni ad uso abitativo, mentre resta valido l'art. 1 che richiede la forma scritta del contratto, pena la nullità.

La suddivisione trimestrale delle statistiche contrattuali consente di tener conto, almeno in parte perché l'immissione dei dati può avvenire in ritardo rispetto alla data di stipula effettiva, del fenomeno turistico.

Soprattutto la differenza, che appare una costante, tra il primo e secondo trimestre di ogni anno evidenzia un salto dei contratti di locazione del 43 per cento circa, in entrambi gli anni, da addebitare in parte sicuramente agli affitti estivi¹.

Risentono invece meno della stagionalità, anzi nel terzo trimestre (luglio-settembre) scendono sempre, i contratti di compravendita.



¹ Da ricordare che la spesa turistica incide per il 34 per cento sul totale dei consumi interni della provincia di Rimini (contro il 6 per cento della media regionale).

Affitti per tipologia contrattuale

In linea con quanto previsto dalla legge 9 dicembre 1998 n° 431 che liberalizza il mercato delle locazioni¹, e che secondo diversi studi ha comportato un consistente aumento degli affitti², Rimini sembra rientrare tra le province regionali con la maggiore quota (almeno nel 2000) di contratti a canone concordato e di conseguenza con la minore percentuale di affitti liberi, che comunque riguardano sempre tre casi su quattro.

Distribuzione percentuale delle tipologie contrattuali di locazione di abitazioni stipulate tramite intermediazione, anno 2000

Comuni	Libero mercato	Canoni concordati	Altro	Totale
Bologna	93,6	3,2	3,2	100,0
Cesena	93,6	6,4	0,0	100,0
Ferrara	72,9	26,9	0,3	100,0
Forlì	88,0	8,7	3,3	100,0
Modena	71,4	15,6	13,0	100,0
Parma	77,1	13,6	9,3	100,0
Piacenza	90,7	5,0	4,3	100,0
Ravenna	79,3	20,7	0,0	100,0
Reggio Emilia	62,9	16,4	20,7	100,0
Rimini	75,7	24,3	0,0	100,0
<i>Media Emilia Romagna</i>	<i>80,5</i>	<i>14,1</i>	<i>5,4</i>	<i>100,0</i>

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

Elaborazioni regionali più recenti (2002), sulla base dei dati raccolti tra i rappresentanti di proprietari e inquilini (da tenere presente però che la nuova legge 431/98 ha eliminato l'obbligo dell'assistenza delle associazioni nella stipula dei contratti) di un campione di comuni tra cui Rimini, Riccione, Cattolica e Santarcangelo, danno i contratti liberi al 59 per cento, quelli concordati al 34 per cento e le altre tipologie (foresteria, comodato e turistico) al 7 per cento.

¹ La citata legge prevede: a) un contratto con canone totalmente libero da fissarsi tra le parti secondo la regola della domanda e dell'offerta; b) un contratto con canone concordato in sede locale tra le organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia, dove sono fissati minimi e massimi a seconda delle zone e delle caratteristiche degli appartamenti.


² Per le maggiori città d'Italia (Torino, Milano, Bologna, ecc.) si calcola che tra l'equo canone del 1990 e gli ultimi rinnovi 2001, l'affitto medio mensile di un'abitazione economica (cat.A/3) di circa 80/90 mq sia aumentato di cinque volte. Per una famiglia media del Centro Nord il costo complessivo di un alloggio, comprensivo di condominio e servizi, viene calcolato pari al 60-65 per cento del reddito (*Ares2000*).

Secondo i dati dell'ultima Indagine Multiscopo dell'Istat, "Famiglia, abitazioni e sicurezza dei cittadini" i nuclei che dichiarano le spese per l'abitazione troppo alte sono il 54 per cento in Italia e il 61 per cento in Emilia Romagna, la percentuale più alta tra le regioni.

Dati che però non trovano conferma nel numero dei contratti a canone concordato depositati presso l'Ufficio ICI del Comune di Rimini per avere diritto alla riduzione dell'aliquota, scesa dal 3 per mille del 2000 e 2001 al 2 per mille dopo il 2002. Infatti, alla fine 2003, risultavano depositati in tutto 1.268 contratti¹ a canone concordato, che rappresentano circa il dieci per cento dei contratti di locazione stipulati nello stesso anno, nel medesimo Comune.

Comune di Rimini: contratti a canone concordato depositati entro il 20 dicembre di ciascun anno

Anno	Contratti depositati
2000	171
2001	237
2002	340
2003	520
Totale	1.268

 di cui : 329 della durata di 3+2 (anni)
168 per studenti
23 transitori

Fonte: Ufficio ICI Comune di Rimini

¹ Da tenere presente che il contratto concordato va depositato una volta sola, dopo di che l'Ufficio ICI ne estende automaticamente la validità per l'intera durata. Questo vuol dire che i contratti effettivamente vigenti potrebbero essere di meno, causa il non automatico rinnovo annuale di quelli transitori e per studenti.

La questione sociale dell’abitazione

Il disagio abitazionale e i contributi del fondo sociale per l’affitto

Con l’incremento dei costi degli affitti, che non trova riscontro nei redditi delle famiglie, non è difficile prevedere un aumento dei nuclei che non potranno corrispondere agli impegni presi¹.

A queste situazioni cerca di dare una risposta il “Fondo nazionale per il sostegno alle abitazioni in locazione”, istituito dall’articolo 11 della legge 431/98, che interviene in aiuto al reddito delle famiglie che devono rivolgersi, per mancanza di alternative, al mercato privato dell’affitto. Per i primi tre anni, che vanno dal 1999 al 2001, la legge istitutiva aveva previsto un finanziamento annuale di 600 miliardi di lire (310 milioni di euro circa), che dal duemila è stato però subito decurtato a 250 milioni di euro, per scendere ulteriormente a 150 milioni di euro nel 2003.

Applicando i parametri del Ministero (DM del 7 giugno 1999) oppure quelli autonomamente decisi dalle regioni, i potenziali aventi diritto² variano tra 244 mila del primo caso e 271 mila del secondo, per un fabbisogno complessivo che oscilla tra 517 e 571 milioni di euro, ampiamente più elevato dei fondi disponibili.

Pur scontando ancora una incompleta (anche se residuale) conoscenza dello strumento, da parte sia dei Comuni più piccoli che delle famiglie, il numero dei contributi erogati in Emilia Romagna, in base all’art 38 LR 24/01, è salito da 20 mila del 2000 ad oltre 38 mila del 2003, con un aumento dell’88 per cento.

La dotazione finanziaria del fondo regionale è stata di circa 38 milioni di euro nei primi due anni, per salire a 40,4 milioni di euro nel 2002, quando il fabbisogno, stando alle domande ammesse, ne richiedeva oltre 60 milioni di euro, e scendere bruscamente a 24,5 milioni di euro (15 milioni di origine statale, 5,5 dalla Regione e 4 dai Comuni, cui è richiesta una partecipazione del 15% circa sul totale) nel 2003.

Il valore massimo del contributo annuale per beneficiario è oscillato, nel 2002, tra i 2.600 euro delle famiglie con la situazione economica più precaria (A), alla metà di questo importo per le famiglie dell’ultima fascia (D).

Al Fondo per l’affitto si accede rispondendo a bandi comunali, che nel 2003 dovevano essere aperti e chiusi entro e non oltre il 30 aprile e il 31 maggio, fatta salva la possibilità, per i comuni, di stabilire periodi di apertura più brevi.

In provincia di Rimini, in quattro anni, il numero dei contributi erogati sono cresciuti da 1.250 a 2.446, con un salto all’insù del 95 per cento³. Ovviamente sono le fasce di reddito più basse (A e B) a fare la parte del leone, coprendo rispettivamente il 94 e il 93 per cento delle erogazioni totali. In termini di partecipazione regionale viene *grosso modo* rispettato il peso relativo delle famiglie locali sul totale.

¹ Già nel 1999, il 2,5 per cento delle famiglie dell’Emilia Romagna aveva denunciato difficoltà a pagare l’affitto (*Agenzia Emilia Romagna Lavoro, Mercato del lavoro ed esclusione sociale, gennaio 2002, p.27*)

² I requisiti minimi per l’ammissione al Fondo fanno perno sul reddito disponibile della famiglia, misurato dall’Indicatore della situazione economica (Ise), e sull’incidenza del canone pagato rispetto al reddito. La gestione amministrativa del Fondo (emanazione bandi, raccolta domande, ecc.) è demandata ai comuni.

³ Dal 2001 al 2003, i nuclei familiari della provincia di Rimini con comprovate difficoltà economiche e che hanno ricevuto un sostegno dalla locale Ausl sono passati da 498 a 791 (*Ausl*).

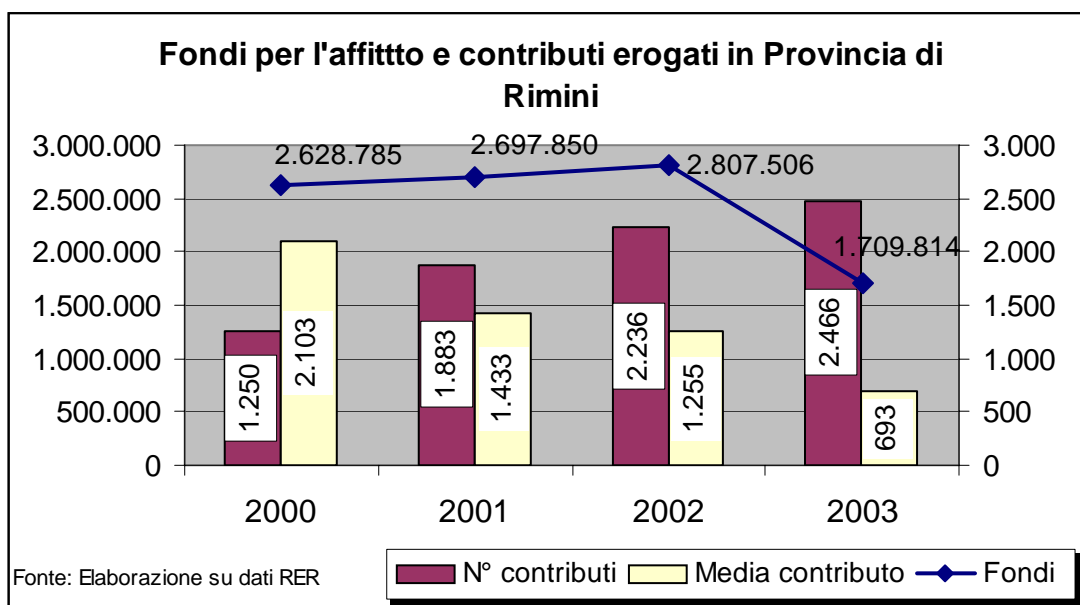
E’ importante inoltre segnalare che dal 2001 al 2002, i beneficiari della fascia A diminuiscono in tutte le province regionali, con l’unica eccezione rappresentata da Parma, Reggio Emilia e Rimini.

Numero di contributi erogati dal Fondo per l'affitto in provincia di Rimini e in Emilia Romagna, per fasce di valore Isee

Anno	Fasce di valore Isee				Totale Rimini	Totale Emilia R.	Rimini/ Emilia R. (%)	Famiglie RN/E.R. (%)
	A	B	C	D				
2000	973	204	64	9	1.250	20.434	6,1	6,4
2001	1.402	357	105	19	1.883	31.487	5,9	
2002	1.462	622	119	26	2.236	35.565	6,2	
2003	Nd	Nd	Nd	Nd	2.446	38.500	6,3	

Fonte: Regione Emilia Romagna

Purtroppo all’aumento del numero dei contributi erogati in provincia di Rimini (lo stesso accade in Regione) non ha però corrisposto, per le ragioni suddette, un proporzionale aumento dei fondi disponibili, che dopo essere passati da 2,6 milioni di euro del 2000 a 2,8 milioni di euro nel 2002, sono letteralmente crollati a 1,7 milioni nel 2003 (questi dati includono il contributo dei Comuni). Il risultato è un calo del 67 per cento del contributo annuale medio, che è sceso da 2.103 euro del 2000 a 693 euro del 2003. In sintesi, si accontentano più famiglie dando meno a tutti.



Con oltre la metà dei fondi stanziati e delle domande ammesse al contributo, il ruolo più grosso viene svolto dal comune di Rimini, seguito da Riccione.

Fondo locazione liquidato dalla Regione* in provincia di Rimini, 2000-2003

Euro correnti

Provincia di Rimini	Anno 2000	Anno 2001	Anno 2002	Anno 2003
Bellaria Igea Marina	118.976,78	159.051,77	188.897,13	118.678,42
Cattolica	183.181,91	199.405,98	177.600,31	119.078,46
Coriano	31.793,46	34.815,16	35.556,67	20.730,86
Gemmano	0	2.913,08	6.023,33	3.936,35
Misano Adriatico	55.140,23	78.708,34	73.570,93	41.092,59
Mondaino	0	770,03	4.779,70	2.521,16
Monte Colombo	5.804,46	2.238,01	4.462,22	2.036,97
Montefioreconca	16.006,55	9.708,94	8.525,64	9.226,82
Montegridolfo	0	2.867,50	2.714,32	245,84
Montescudo	6.765,15	7.469,49	9.545,58	9.684,49
Morciano di Romagna	46.891,04	50.353,49	58.215,14	38.367,32
Poggio Berni	16.901,05	14.166,30	12.004,56	10.564,96
Riccione	257.989,62	275.945,93	271.585,73	170.347,03
Rimini	1.291.927,06	1.222.128,67	1.251.013,52	754.239,20
S. Giovanni in Marignano	24.635,51	37.038,10	41.840,40	26.184,55
Saludecio	3.301,71	8.193,01	9.615,60	4.679,44
San Clemente	5.082,65	10.261,27	15.199,55	6.388,35
Santarcangelo di Romagna	94.118,50	100.584,59	137.392,13	67.079,51
Torriana	8.089,78	7.494,97	6.020,17	2.941,32
Verucchio	67.861,86	69.058,62	71.818,17	45.318,32
TOTALE	2.234.467,32	2.293.173,25	2.386.380,80	1.453.341,93

Fonte: Regione Emilia Romagna, Servizio Politiche Abitative

* Comprende il contributo regionale e statale, ma non quello comunale del 15 %

**N° domande ammesse al contributo Fondo per l'affitto in p. di Rimini
2000-2003**

Provincia di Rimini	Anno 2000	Anno 2001	Anno 2002	Anno 2003
Bellaria Igea Marina	60	124	173	194
Cattolica	105	163	173	198
Coriano	19	29	36	37
Gemmano	0	4	7	9
Misano Adriatico	33	68	79	76
Mondaino	0	2	8	6
Monte Colombo	3	2	5	5
Montefioreconca	9	8	9	15
Montegridolfo	0	2	9	1
Montescudo	5	6	10	15
Morciano di Romagna	27	44	55	71
Poggio Berni	8	13	14	18
Riccione	146	218	256	285
Rimini	715	999	1.130	1.255
S. Giovanni in Marignano	6	32	43	46
Saludecio	13	9	12	12
San Clemente	55	9	14	11
Santarcangelo di Romagna	3	85	128	123
Torriana	4	7	8	6
Verucchio	39	59	67	83
TOTALE DOMANDE	1.250	1.883	2.236	2.466

Fonte: Regione Emilia Romagna, Servizio Politiche Abitative

Ma quando dai valori assoluti si passa a quelli relativi, confrontando i contributi con le famiglie presenti, la percezione cambia. In tal caso il numero dei contributi erogati non supera il 2,1 per cento delle famiglie presenti in provincia nel 2003, che rappresenta una media tra il 3 per cento di Bellaria Igea Marina e lo 0,2 per cento di Montegridolfo.

**Domande ammesse in % sul totale
delle famiglie residenti, 2003**

Provincia di Rimini	%
Bellaria Igea Marina	3,0
Cattolica	2,9
Coriano	1,2
Gemmano	2,0
Misano Adriatico	1,9
Mondaino	1,0
Monte Colombo	0,6
Montefioreconca	2,1
Montegridolfo	0,2
Montescudo	1,6
Morciano di Romagna	2,9
Poggio Berni	1,7
Riccione	1,9
Rimini	2,3
S. Giovanni in Marignano	1,5
Saludecio	1,2
San Clemente	0,8
Santarcangelo di Romagna	1,6
Torriana	1,3
Verucchio	2,5
Provincia	2,1

Fonte: Elaborazione su dati RER e
Provincia di Rimini

Da un’analisi regionale risulterebbe infine che il canone concordato, i patti in deroga, l’equo canone (residuale) e altro sono, nell’ordine, le forme contrattuali di locazione preferite dai beneficiari del fondo in oggetto.

Gli sfratti

Mentre i provvedimenti di sfratto emessi in Italia negli ultimi vent’anni si sono notevolmente ridimensionati, da 146 mila del 1984 a 39 mila del 2001, non si può dire la stessa cosa per gli sfratti eseguiti che continuano ad oscillare tra 17 e 20 mila l’anno, con una ripresa dopo il 1998, in corrispondenza della legge di liberalizzazione delle locazioni.

In Emilia Romagna il massimo dei provvedimenti di sfratto, con 17 mila casi, si è avuto invece nel 1993, anno cui corrisponde anche il maggior numero di sfratti effettivamente eseguiti (più di duemila). Sfratti che poi sono andati calando alla fine degli anni novanta, per risalire subito dopo fino ai 1.606 del 2001.

Per la provincia di Rimini la serie statistica comincia nel 1998 e mostra una tendenza all’aumento dei provvedimenti di sfratto, alle richieste di esecuzione e soprattutto degli sfratti eseguiti, con un salto spettacolare nell’ultimo anno, in assoluto il più alto in regione.

Anche la motivazione dei provvedimenti di sfratto sta cambiando: perdono peso la necessità del locatore e la finita locazione per diventare prevalente la morosità (61 per cento dei provvedimenti), che rimanda alla disponibilità economica della famiglia.

Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti in provincia di Rimini nel periodo Gennaio – Dicembre di ciascun anno.

Anno	Necessità locatore		Finita locazione		Morosità/Altra causa		Totale sfratti	Richiesta di esecuzione*	Sfratti eseguiti**
	Cap.	Resto Prov.	Cap.	Resto Prov.	Cap.	Resto Prov.			
1998	75	50	55	48	1	1	230	965	139
1999	39	32	51	34	42	25	223	720	111
2000	0		49		282		331	784	132
2001	25	21	33	32	85	70	266	847	134
2002	32	24	55	21	120	90	342	807	494

Fonte dati: Osservatorio sugli sfratti del Ministero dell’Interno

(*) Presentate all’Ufficiale Giudiziario

(**) Con l’intervento dell’Ufficiale Giudiziario

Ma quanto sia problematico il tema degli sfratti in provincia di Rimini, in rapporto alle altre province regionali, è testimoniato dalla tabella seguente che mette in relazione i provvedimenti presi con le famiglie residenti. Per tutte le tipologie di provvedimento sotto esame l’indice di Rimini è sempre il più alto, o tra i più alti, della regione. Questo a conferma di una emergenza abitativa relativamente più forte che altrove.

Convalida, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti ogni 1000 famiglie in Emilia Romagna

Province	Convalida		Richieste esecuzioni		Sfratti eseguiti	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Bologna	1,9	nd	5,8	nd	1,1	nd
Ferrara	1,9	2,3	1,7	1,8	1	1,3
Forlì	1,9	1,6	3,6	3,2	0,8	0,8
Modena	2,9	1,3*	2,9	0,3*	1,1	0,7*
Parma	2,3	2	1,6	1,5	0,9	0,3
Piacenza	0,7	1,3	2,4	1,4	0,8	0,6
Ravenna	2,1	1,9	1,1	1,7	0,7	0,7
Reggio Emilia	1,6	1,5	3,2	8,3	0,6	0,8
Rimini	2,4	3,1	7,9	7,5	1,2	4,6
Emilia Romagna	2,1	1,4	3,2	2,2	0,9	0,8

Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell’Interno e Istat

* Mancano i dati del secondo semestre.

L’edilizia sociale e il patrimonio ERP

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (Erp) è andato diminuendo nel tempo a causa del processo di erosione determinato dalle vendite, non sufficientemente bilanciato dalla costruzione di nuovi alloggi. Secondo l’Istat (*Consumi delle famiglie 2000*) esso si attesterebbe, a livello nazionale, al di sotto del milione di alloggi (erano 1,1 milione nel 1991) e rappresenterebbe il 4,4 per cento del patrimonio totale ed il 23 per cento dello stock in affitto.

Le dismissioni (vendite) operate in base alla legge 560/93 sono state bilanciate da nuove costruzioni fino al 1996, ma non dopo quando il processo ha subito un’accelerazione.

Considerando che il patrimonio residenziale sociale in affitto gestito dagli Iacp ascendeva, nel 2001, a poco più di 810 mila alloggi, questo equivale all’82 per cento del parco abitativo pubblico nazionale. A cui vanno poi sommati gli 83 mila alloggi gestiti con la formula del riscatto.

L’Emilia Romagna è intervenuta in materia emanando la Legge Regionale 8 agosto 2001 n° 24 “Disciplina Generale dell’Intervento Pubblico nel Settore Abitativo” che ridefinisce il settore e fra i principi generali che l’ispirano c’è il riordino della gestione degli alloggi E.R.P, il trasferimento ai Comuni della proprietà degli stessi e delle competenze sui regolamenti comunali per disciplinare la gestione e i criteri di assegnazione degli alloggi (art.25 L.R. 24/2001), per ultimo la trasformazione degli ex I.A.C.P. in enti pubblici economici denominati A.C.E.R. (Azienda Casa Emilia-Romagna) con compiti di gestione del patrimonio E.R.P. e di fornitura di servizi tecnici e amministrativi nell’ambito abitativo.

Patrimonio di alloggi ERP, concentrato per due terzi nel Capoluogo, che in provincia di Rimini è prima diminuito, toccando il minimo nel duemila, per poi tornare a salire, a partire dal 2001. Patrimonio i cui Enti proprietari sono l’Acer per il 65 per cento, i Comuni per il 15 per cento e il Demanio per il rimanente 20 per cento.

Fabbricati e alloggi ERP in provincia di Rimini

Anno	Fabbricati	Alloggi	% alloggi E.R.
1997	368	1.960	3,5
1998	363	1.906	3,4
1999	362	1.884	3,5
2000	365	1.800	3,3
2001	373	1.814	3,4
2004*	277	1.867	nd

Fonte: Regione Emilia Romagna e Acer Rimini

* Giugno 2004

Un andamento che tiene conto di una lunga serie di dismissioni, in applicazione di varie leggi nazionali, che dagli anni sessanta ad oggi ha messo sul mercato 1.837 alloggi, di cui ben il settanta per cento nel solo comune di Rimini.

Vendita alloggi ERP secondo varie leggi

Comuni	DPR 2/1959 L.1676/1960 L.60/1963 DPR 655/1964 ecc.	L. 513/77	L.560/93 (Genn.'94 Aprile '04)
Bellaria Igea Marina	4	0	2
Cattolica	58	14	16
Coriano	49	7	3
Gemmano	10	3	1
Misano Adriatico	5	2	2
Mondaino	26	0	0
Montecolombo	22	3	1
Montefiore	9	0	0
Montescudo	9	9	0
Montegridolfo	0	0	1
Morciano	34	12	6
Riccione	26	1	24
Rimini	757	119	391
Saludecio	20	0	3
San Clemente	12	6	4
Santarcangelo	82	15	4
San Giovanni in M.	8	8	0
Torriana	0	4	3
Verucchio	32	2	8
TOTALE	1.163	205	469

Fonte: Acer, Ufficio Patrimonio e Condomini

La costruzione dei nuovi alloggi ERP

La situazione però non è irreversibile, perché considerando gli interventi in corso e quelli programmati, tra il 2004 ed il 2006 **l’offerta di alloggi ERP in provincia di Rimini aumenterà di 826 unità**, di cui 286 di nuova costruzione, 38 recuperando appartamenti già esistenti e 419 alloggi, sempre di nuova costruzione nell’ambito del bando nazionale “20 mila alloggi in affitto”, di edilizia agevolata a canone speciale, cioè con valori intermedi tra quelli ERP e le quotazioni di mercato.

Per ultimo, il Comune di Rimini e l’Acer hanno messo a punto il secondo Contratto di quartiere, nell’area dell’ex Macello comunale, dove si prevede di costruire 83 alloggi a canone calmierato.

Costruzione nuovi alloggi ERP in corso

Zona	N°
Contratto di Quartiere I	122
Viserba Monte (area Peep)	80
Rimini, via Novelli	12
Rimini, Peep Marecchiese	30
Rimini, Orsoleto	8
Riccione, via Veneto	10
Torriana	6
Bellaria	6
Cattolica, via Quasimodo	6
Coriano, Pian della Pieve	6
TOTALE	286

Fonte: Acer Rimini

Recupero alloggi ERP

Zona	N°
Gemmano	3
Morciano	4
Montefiore	4
Mondaino	4
Montegridolfo	5
Montecolombo	3
Santarcangelo	8
Saludecio	3
Riccione	4
TOTALE	38

Fonte: Acer Rimini

Edilizia agevolata in programma

Bando "20 mila alloggi in affitto"

Zona	N°
Rimini	313
Riccione	64
Misano	12
San Giovanni	10
Cattolica	8
Santarcangelo	6
Morciano	6
TOTALE	419

Fonte: Acer Rimini

Contratto di Quartiere II

Zona	N°
Rimini area ex	
Macello comunale	83

Fonte: Acer Rimini

Gli utenti ERP

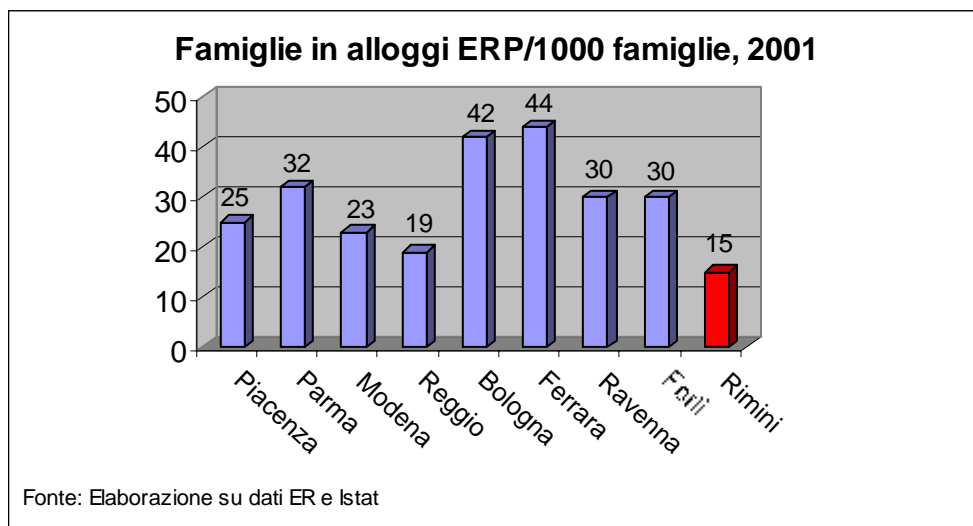
La riduzione degli alloggi disponibili, come si è venuta configurando almeno fino al 2001, trova riscontro tanto nella **diminuzione del numero degli utenti, da 4.738 a 3.713** segnando un meno 22 per cento, **che in quello dei nuclei familiari, che scendono da 1.949 a 1.623**, con un calo del 17 per cento. **Successivamente c'è una inversione di tendenza**, e tanto le famiglie come gli utenti tornano ad aumentare.

Nuclei familiari e utenti ERP in provincia di Rimini

Anno	Utenti	Nuclei	Nuclei RN/ E.R.
1997	4.738	1.949	3,7
1998	4.426	1.864	3,6
1999	4.284	1.829	3,6
2000	3.887	1.663	3,2
2001	3.713	1.623	3,2
2004	4.128	1.791	nd

Fonte: Regione Emilia Romagna

Ma per una valutazione più ponderata circa la consistenza dell’offerta pubblica di alloggi è utile fare riferimento alla figura che segue, dove il rapporto tra le famiglie in abitazioni ERP per ogni mille residenti vede la provincia di Rimini con il valore più basso. In assoluto il dato (15 ogni mille) potrebbe non essere negativo, ovviamente sempre e quando si dimostri che non esistono nuclei richiedenti. Ma questo non è il caso, come si vedrà più avanti.



Nell’ipotesi di una famiglia per alloggio, le nuove entranti, come risultato dell’aumento dell’offerta programmate, sommate a quelle già presenti faranno salire il totale dei nuclei familiari nelle abitazioni ERP a 2.449, cioè 22 ogni mille famiglie circa residenti in provincia. Così facendo la provincia di Rimini migliorerà questo specifico rapporto e recupererà una posizione a livello regionale, passando da ultima a penultima, comunque sempre molto lontana dalle prime (Bologna e Ferrara).

I canoni degli alloggi ERP

Premesso che i canoni degli alloggi sociali sono definiti da leggi regionali e normalmente rapportati al reddito degli assegnatari, e che dovuto all’andamento dei valori immobiliari degli ultimi anni, tra i valori di mercato e quello degli affitti gestiti si è aperta una forbice che continua inesorabilmente ad allargarsi, per una analisi ponderata dei canoni conviene distinguere tra un prima e un dopo l’emanazione della nuova legge regionale in materia.

In base alla vecchia L.R. 12/1984 e successive modifiche, il calcolo del canone di locazione degli alloggi ERP in territorio regionale doveva tener conto delle caratteristiche dell’immobile (elemento oggettivo) e del reddito imponibile complessivo del nucleo familiare (elemento soggettivo).

Per una serie di vicissitudini che comprendono l’abrogazione di alcune leggi e il ritardo nella loro sostituzione, dagli anni ottanta fino alla recente riforma regionale i canoni di locazione ERP in provincia di Rimini sono rimasti praticamente invariati, attorno ad un **valore medio di 98,72 euro**, uno dei più bassi in Regione e nella maggioranza dei casi inferiore al 10 per cento del reddito denunciato dagli assegnatari.

Canoni medi annuali			
Province	Comune Capol.	Altri Comuni	Regione
Piacenza	1.138,14	1.140,62	1.138,76
Parma	1.239,73	1.088,86	1.186,71
Reggio E.	1.324,22	1.320,54	1.323,05
Modena	1.517,27	1.411,15	1.464,88
Bologna	1.211,29	1.047,38	1.161,94
Ferrara	1.217,01	1.160,99	1.189,70
Ravenna	1.073,46	920,30	992,07
Forlì	1.330,84	1.083,57	1.170,22
Rimini	1.178,74	1.228,10	1.198,16
Regione	1.244,94	1.133,70	1.200,24

Fonte: ER, Rapporto 2002 sull’ERP in locazione

N.B. Gli importi si riferiscono al canone medio annuo corrisposto dall’assegnatario

Canoni medi per fasce da normativa Anno 2002							
Province	Fascia per reddito						
	A	A1	B1	B2	B3	C	D
Piacenza	251,56	608,53	1.201,04	1.452,79	1.971,74	2.647,74	3.756,60
Parma	255,81	611,19	1.350,13	1.514,60	1.989,13	2.930,60	3.669,98
Reggio E.	258,41	604,36	1.331,33	1.659,25	2.279,64	3.226,66	4.068,49
Modena	291,88	643,21	1.349,40	1.726,27	2.434,39	3.487,04	4.222,21
Bologna	248,34	570,18	1.091,89	1.278,36	1.697,57	2.880,40	3.628,33
Ferrara	237,48	606,23	1.195,67	1.449,03	1.842,57	2.897,85	3.782,92
Ravenna	267,72	565,68	1.098,31	1.276,19	1.650,51	2.637,78	3.606,92
Forlì	347,15	559,64	1.098,69	1.298,85	1.794,35	2.894,23	4.160,65
Rimini	335,55	607,41	1.304,05	1.688,37	2.221,38	2.829,11	8.961,96
Regione	267,31	593,29	1.198,72	1.431,01	1.900,06	2.940,89	3.777,51

Con la nuova L.R. 24/2001 si stabilisce, art. 35, che il canone di locazione degli alloggi E.R.P. è determinato dal Comune, seguendo però una serie di criteri così riassumibili:

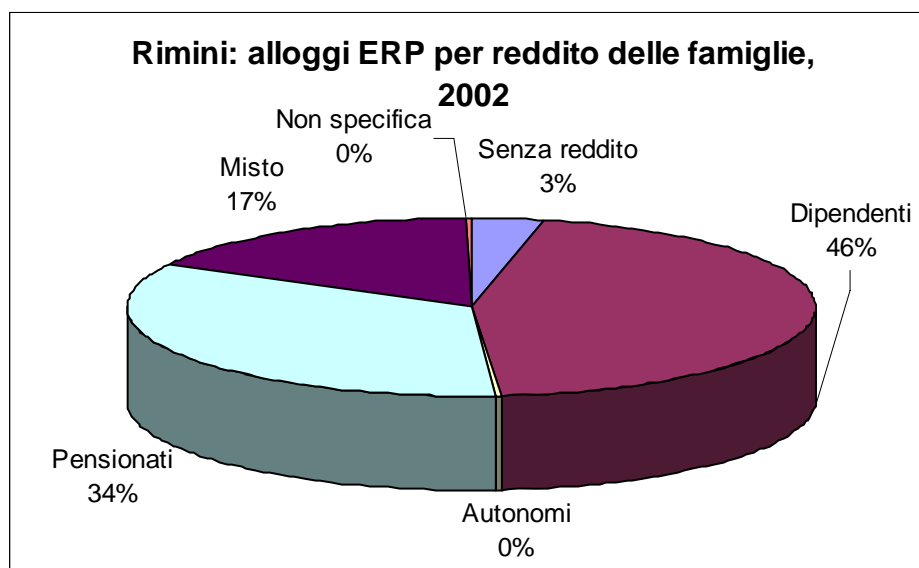
- il canone deve essere relazionato al valore dell’immobile e al reddito del nucleo familiare dell’assegnatario (DLgs n.109/98 e s.m.);
- viene individuata una fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l’incidenza massima del canone sul reddito;
- al di fuori di questa fascia di protezione, il canone è fissato dal Comune all’interno dei limiti minimi e massimi definiti a livello regionale;
- il Comune può stabilire un canone maggiorato rispetto a quello del punto precedente, per utenti in area di decadenza (gli utenti che hanno perso i requisiti per la permanenza in alloggi E.R.P.), fino al rilascio dell’alloggio, nell’ambito dei limiti fissati dalla Regione.

Il risultato, in provincia di Rimini, dell’applicazione della nuova normativa regionale è un **canone medio mensile di 117,22 euro**, inferiore alla media regionale.

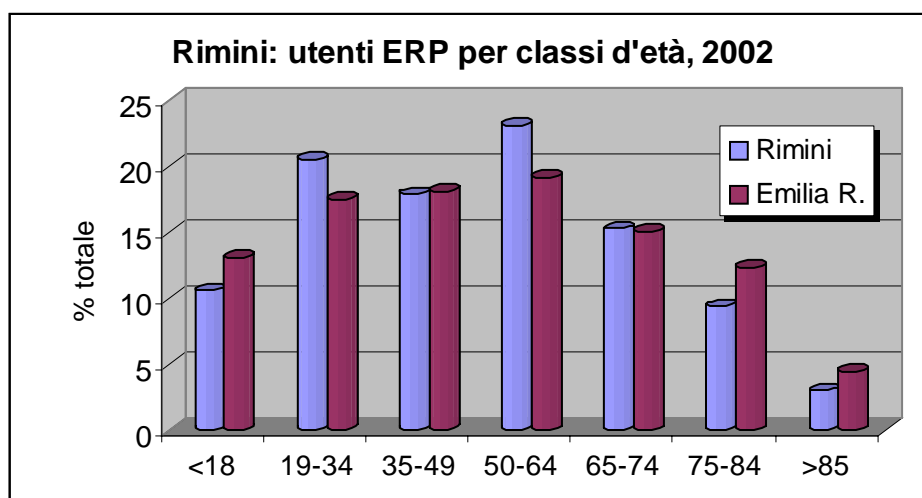
Canoni medi mensili degli alloggi ERP regionali, 2004	
Province	Importo in euro
Piacenza	112,00
Parma	116,00
Reggio Emilia	144,58
Modena	143,00
Bologna	116,00
Ferrara	123,66
Ravenna	99,07
Forlì-Cesena	118,00
Rimini	117,22
Emilia Romagna	120,74

Fonte: RER su dati Acer regionali

Il reddito delle famiglie che occupano gli alloggi ERP in provincia di Rimini proviene per la quasi metà dei casi dal lavoro dipendente, mentre sono molto pochi gli autonomi (in totale cinque). Consistente invece la presenza di pensionati, comunque molto meno che in regione dove raggiungono il 48 per cento del totale, e di famiglie con redditi misti di varia origine. Per finire, 56 nuclei famigliari si sono dichiarati senza reddito.



In riferimento all’età degli utenti ERP di Rimini, poco più della metà ha superato i cinquant’anni (nella popolazione residente gli ultracinquantenni sono invece il 39 per cento) essendo l’altra metà distribuita nelle classi più giovani. Fatte salve alcune differenze tra una classe d’età e l’altra, è la stessa distribuzione degli utenti accertabile in campo regionale, con una presenza più che proporzionale delle classi d’età più mature.



Per ultimo gli utenti immigrati provenienti da paesi extra europei: sono 5 mila in tutta la regione e rappresentano meno del 5 per cento del totale degli utenti. A Rimini sono 10 e rappresentano lo 0,27 per cento del totale. Una percentuale destinata probabilmente a crescere.

Le domande ai bandi ERP

D'accordo alla nuova normativa regionale, i bandi previsti per l'assegnazione degli alloggi ERP sono di tre tipi: generali (aperti), integrativi e speciali.

Relativamente ai bandi integrativi, il totale delle domande presentate è dato dalla somma delle domande del bando generale e di quelle del bando integrativo stesso emanato ad integrazione di quello generale.

Fatta questa premessa, **le domande presentate ai vari comuni della provincia di Rimini in risposta agli ultimi bandi per alloggi ERP emessi sono state 2.154**, di cui 1.628 accolte (dato non definitivo), a fronte di 76 assegnazioni, prevalentemente avvenute nell'ultimo anno. E' evidente la distanza che corre tra le domande e l'offerta.

Per fare un esempio, nel caso del comune di Rimini, al ritmo attuale delle assegnazioni¹, nella migliore delle ipotesi ci vorrebbero 38 anni per soddisfare tutte le richieste. Tempo che molto probabilmente seleziona solo i casi più urgenti.

La media regionale, nemmeno questa esaltante, dà le assegnazioni al 17 per cento per i bandi chiusi, con punte del 39 per cento a Parma e del 24 per cento a Piacenza, e al 12 per cento per quelli ancora aperti (si intendono i bandi le cui graduatorie sono aggiornate periodicamente) all'inizio del 2002.

¹ Nel 2001 il Comune di Rimini ha assegnato 51 alloggi (44 in graduatoria e 7 riserve), che sono diventati 25 (17 in graduatoria e 8 riserve) nel 2002.

RIEPILOGO BANDI COMUNALI PER ALLOGGI ERP IN PROVINCIA DI RIMINI
Dati aggiornati al 31 marzo 2004

Comune	Anno ultimo bando	Tipo bando	Domande presentate	Domande accolte	N° assegnazioni
Bellaria Igea Marina	2000	Chiuso (non aggiornabile)	40		Nessuna nel 2003
	2004	Chiuso	Bando aperto dal 1 al 31 marzo 2004	Istruttoria in corso	Gli alloggi disponibili sono 6 e saranno pronti tra 1,5 anni
Santarcangelo	2003	Aperto, con aggiornamenti annuali delle graduatorie	145	139	4
Poggio Berni	2003	Aperto, con aggiornamenti annuali delle graduatorie	9	9	Nessuna. Disponibile 1 alloggio in via di ristrutturazione
Torriana	2001 Prossimo bando previsto entro l'estate 2004	Chiuso	6	4	1
Verucchio	2003	Aperto, con aggiornamenti annuali	59	Istruttoria in corso	1 assegnazione con graduatoria precedente
Rimini	Marzo – Settembre di ogni anno	Aperto, con aggiornamenti semestrali delle graduatorie	1.231 (presentate entro marzo 2003...prossimo aggiornamento previsto per aprile 2004)	1.159	20-30 ogni anno, prevalentemente con alloggi di risulta
Riccione	2003 Previsto un nuovo bando tra due anni	Chiuso	309	Istruttoria in corso	10 alloggi nel 2003, in base alla graduatoria del bando 1998
Coriano	2003	Aperto, con aggiornamenti semestrali delle graduatorie	52	49	1 assegnazione, dalla graduatoria dell'ultimo bando del 1995
Misano A.	1995 Non sono previsti bandi per il 2004			14	Non ci sono alloggi da assegnare
Cattolica	2002 Ultimo aggiornamento settembre 2003	Aperto, con aggiornamenti semestrali (marzo-settembre)	186	186	3
San Giovanni	2003	Chiuso	37	Istruttoria	1

Comune	Anno ultimo bando	Tipo bando	Domande presentate	Domande accolte	N° assegnazioni
	Previsto un nuovo bando tra due anni			in corso	assegnazione in deroga
Morciano	2000 Previsto un nuovo bando nel 2004	Chiuso	55	33	8
San Clemente	Nessun bando negli ultimi anni e non previsto per il 2004				Non ci sono alloggi da assegnare
Gemmano	2003	Chiuso	15	Istruttoria in corso	3 disponibili
Montefiore	Nuovo bando previsto prima dell’estate 2004				Nessuna assegnazione nel 2003
Montescudo	2003 Nuovo bando previsto per il 2005	Chiuso	14	12	1
Monte Colombo	Previsto nel 2004				1 Nel 2003, dalla vecchia graduatoria
Montegridolfo	2000 Non previsto per 2004	Chiuso	10	5	1
Mondaino	2000 Previsto un nuovo bando nel 2004	Chiuso	14	12	12
Saludecio	1998 Non previsto un nuovo bando	Chiuso	12	6 (di cui 2 ritirati)	7 assegnazioni nel 2003 (4 dalla vecchia graduatoria +3 emergenze)

Fonte: Comuni (marzo 2004)

Per l’Osservatorio provinciale del Sistema Abitativo le domande di alloggi ERP pervenute ai comuni a fine 2003 erano state complessivamente 2.029, di cui il 13 per cento presentate da capofamiglia con più di 65 anni ed il 17 per cento da capofamiglia immigrato. Le domande accolte sono state il 78 per cento di quelle presentate (1.583). Come già ricordato le assegnazioni sono state 76, che rappresentano meno del 5 per cento delle domande accolte.

I numeri rendono così di nuovo evidente, nonostante la costruzione di nuovi alloggi, la distanza che ancora separa la domanda di un bene essenziale dalla sua offerta pubblica. Domanda segnata da una presenza significativa di immigrati, cioè di un gruppo umano per cui la casa costituisce, dopo il lavoro, il secondo importante fattore di integrazione sociale ed economica.

Le cooperative di abitazione

Le cooperative di abitazione hanno consolidato un ruolo sociale inizialmente diretto verso quella fascia di cittadini che non possiede i requisiti per accedere all’Edilizia Residenziale Pubblica, ma allo stesso tempo non dispone nemmeno di risorse sufficienti per avere accesso al libero mercato.

In provincia di Rimini, a fine 2003, le cooperative di abitazione aderenti alle maggiori centrali di categoria sono circa quaranta. Molte di queste cooperative sono però piccole, hanno poche decine di soci e realizzano pochi interventi. Altre, più grandi ma meno numerose, circa una mezza dozzina, hanno tra meno di cento a qualche centinaio di soci residenti in provincia. Solo nel 2003, i nuovi soci delle quattro maggiori cooperative di abitazione sono stati più di quattrocento.

Le più grandi sono anche quelle che hanno più storia, da un minimo di dieci ad un massimo di quarant’anni dalla loro costituzione. Operano prevalentemente sul piano locale, escluso sempre le più grandi che possono avere un raggio d’azione extra provinciale e financo regionale.

Negli ultimi due anni (dal 2002 all’inizio del 2004) le cooperative di abitazione della provincia hanno realizzato e assegnato circa 300 alloggi, che sono andati tutti ad assegnatari non proprietari.

Salvo pochissimi casi, che non arrivano al due per cento, di assegnazioni con locazione a termine (fino a 15 anni con opzione a vendita), **la quasi totalità delle nuove abitazioni sono state date in proprietà**, ad un prezzo complessivo compreso tra 100 e 230 mila euro. I prezzi per metro quadro oscillano tra 1.300 euro, per appartamenti venduti a Riccione, e 1.500 euro dei nuovi alloggi in costruzione a Viserba di Rimini. La modalità di finanziamento più comune utilizzata dai soci assegnatari è quella dell’accensione di un mutuo per circa l’80 per cento dell’importo, coprendo il resto con forme di autofinanziamento.

Negli ultimi anni sono stati erogati contributi regionali, di importi compresi tra 10 e 15 mila euro, alle cooperative di abitazione per la costruzione di una cinquantina di alloggi circa da destinare a giovani coppie, per la proprietà o l’affitto¹.

Tra le future realizzazioni sono da ricordare i 520 alloggi in edilizia convenzionata del Peep di Viserba, che vede impegnate diverse cooperative, su un totale di 778 appartamenti, e i circa 300 di prossima costruzione in zona Gaiofana di Rimini.

L’Agenzia per le locazioni

L’Agenzia per la Locazione provinciale, costituita nel 2002 con la funzione di reperire alloggi sul mercato privato da destinare all’affitto a canone calmierato, a fine settembre 2004 aveva assegnato 99 alloggi così suddivisi: 70 per emergenze abitative (64 a Rimini, 5 a Riccione e 1 a Bellaria); 20 a lavoratori non residenti nel comune di Rimini; 9 per studenti universitari fuori sede. Altri 17 alloggi sono stati poi destinati alla sistemazione temporanea degli assegnatari del “Contratto di Quartiere” (Via Pascoli) di Rimini.

In totale le abitazioni trattate (compreso quelle che non sono andate a buon fine) sono state 123 e quelle tuttora (inizio ottobre 2004) in trattativa 5. A fronte di questa potenziale offerta ci sono circa 150 domande inevase, di cui una novantina di lavoratori in mobilità e cinquanta di studenti universitari.

¹ Informazioni provenienti dalle seguenti Cooperative di abitazioni intervistate: Coop. Murri, Cooperativa Edificatrice Comuni Romagnoli (CECR), Coop. La Casa e Siulp casa.

Allegati

BELLARIA-IGEA MARINA: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var. %
Abitazioni occupate da residenti	4 427	6 059	36.8
Abitazioni non occupate	2 867	3 219	12.2
Famiglie	4 480	6 134	36.9
Popolazione	12 813	15 199	18.6

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

CATTOLICA: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var. %
Abitazioni occupate da residenti	5 566	6 459	16.0
Abitazioni non occupate	1 445	1 694	17.2
Famiglie	5 590	6 577	17.6
Popolazione	15 115	15 601	3.2

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

CORIANO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var. %
Abitazioni occupate da residenti	2 269	2 894	27.5
Abitazioni non occupate	357	165	-53.7
Famiglie	2 273	2 989	31.5
Popolazione	7 385	8 305	12.4

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

GEMMANO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var. %
Abitazioni occupate da residenti	360	433	20.2
Abitazioni non occupate	177	149	-15.8
Famiglie	365	433	18.6
Popolazione	1 012	1 053	4.0

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

MISANO ADRIATICO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var. %
Abitazioni occupate da residenti	3 010	3 843	27.6
Abitazioni non occupate	2 785	3 134	12.5
Famiglie	3 073	3 848	25.2
Popolazione	8 831	10 132	14.7

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

MONDAINO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	487	551	13.1
Abitazioni non occupate	200	79	-60.5
Famiglie	407	559	37.3
Popolazione	1 376	1 459	6.0

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

MONTE COLOMBO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	584	670	14.7
Abitazioni non occupate	203	202	-0.4
Famiglie	615	700	13.8
Popolazione	1 710	1 896	10.8

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

MONTEFIORE CONCA: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	547	673	23.0
Abitazioni non occupate	193	218	12.9
Famiglie	562	681	21.1
Popolazione	1 573	1 766	12.2

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

MONTEGRIDOLFO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	307	346	12.7
Abitazioni non occupate	98	79	-19.3
Famiglie	307	349	13.6
Popolazione	874	930	6.4

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

MONTESCUDO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	584	803	37.0
Abitazioni non occupate	219	25	-88.5
Famiglie	597	820	37.3
Popolazione	1 630	2 038	25.0

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

MORCIANO DI ROMAGNA: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	1 869	2 315	23.8
Abitazioni non occupate	212	252	18.8
Famiglie	1 954	2 344	19.9
Popolazione	5 323	5 988	12.4

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

POGGIO BERNI: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	801	1 036	29.3
Abitazioni non occupate	76	108	42.1
Famiglie	802	1 038	29.4
Popolazione	2 520	2 907	15.3

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

RICCIONE: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	11 964	12 800	6.9
Abitazioni non occupate	5 103	6 208	21.6
Famiglie	12 163	14 138	16.2
Popolazione	32 909	32 991	0.2

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

RIMINI: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	45 547	50 713	11.3
Abitazioni non occupate	8 505	7 668	-9.8
Famiglie	46 166	51 168	10.8
Popolazione	127 960	128 301	0.2

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

SALUDECIO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	812	898	10.5
Abitazioni non occupate	368	394	7.0
Famiglie	812	906	11.5
Popolazione	2 324	2 391	2.8

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

SAN CLEMENTE: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	818	1 135	38.7
Abitazioni non occupate	168	53	-0.6
Famiglie	822	1 138	38.4
Popolazione	2 461	3 096	25.8

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

SAN GIOVANNI: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	2 373	2 879	21.3
Abitazioni non occupate	403	188	-53.3
Famiglie	2 399	2 880	20.0
Popolazione	7 208	7 808	8.3

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

SANTARCANGELO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	5 755	6 979	21.2
Abitazioni non occupate	689	358	-48.0
Famiglie	5 766	6 999	21.3
Popolazione	17 286	18 909	9.3

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

TORRIANA: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	364	439	20.6
Abitazioni non occupate	177	144	-18.6
Famiglie	369	442	19.7
Popolazione	1 002	1 174	17.1

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

VERUCCHIO: famiglie ed abitazioni dal 1991 al 2001

	1991	2001	Var.%
Abitazioni occupate da residenti	2 408	3 014	25.1
Abitazioni non occupate	359	343	-4.4
Famiglie	2 411	3 086	27.9
Popolazione	7 406	8 586	15.9

Fonte: censimenti Istat

NB: i dati sulle abitazioni e la popolazione 2001 sono provvisori

Popolazione straniera ogni 100 abitanti
2003

Comuni	Stranieri/100 ab.
Bellaria I.M.	4.5
Cattolica	3.2
Coriano	3.1
Gemmano	3.7
Misano A.	3.9
Mondaino	4.6
Montecolombo	3.9
Montefiore	1.9
Montegrolfo	4.3
Montescudo	5.4
Morciano di R.	2.7
Poggio Berni	1.4
Riccione	3.8
Rimini	4.2
Saludecio	3.8
San Clemente	3.6
San Giovanni in M.	1.9
Santarcangelo	2.1
Torriana	6.1
Verucchio	3.3
PROVINCIA DI RIMINI	3.7

Fonte: Provincia di Rimini



REGIONE EMILIA-ROMAGNA

CONSIGLIO REGIONALE

VII Legislatura

Deliberazione legislativa **n. 128/2004**

**NORME PER L'INTEGRAZIONE SOCIALE DEI CITTADINI
STRANIERI IMMIGRATI. MODIFICHE ALLE LEGGI REGIONALI 21
FEBBRAIO 1990, N. 14 E 12 MARZO 2003, N. 2**

Approvata dal Consiglio regionale nella seduta pomeridiana del 17 marzo 2004

Art. 10
Politiche abitative

1. La Regione e gli Enti locali, per sostenere interventi volti a favorire la ricerca di una soluzione abitativa anche a beneficio dei cittadini stranieri immigrati, promuovono e favoriscono:

- a) la costituzione di agenzie per la casa con finalità sociali, ivi comprese le agenzie per la locazione previste dalla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo), in grado di gestire alloggi e di svolgere anche un'azione di orientamento ed accompagnamento alla soluzione abitativa;
- b) l'utilizzo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente e disponibile, anche mediante la definizione di un sistema di garanzie e di benefici fiscali, secondo quanto previsto dalle leggi in materia;
- c) la realizzazione di interventi di facilitazione alla locazione ed al credito per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa abitativa, anche attraverso l'istituzione di appositi fondi di rotazione e garanzia.

2. La Regione concede ai soggetti e secondo le modalità previste dall'articolo 48 della legge regionale n. 2 del 2003, nonché ai soggetti previsti dall'articolo 14 della legge regionale n. 24 del 2001, contributi in conto capitale, per la realizzazione di centri di accoglienza e alloggi secondo quanto previsto dall'articolo 40, commi 2, 3 e 4 del Testo unico di cui al decreto legislativo n. 286 del 1998.

3. I cittadini stranieri immigrati regolarmente soggiornanti nella regione hanno diritto ad accedere in condizioni di parità agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché di usufruire dei benefici per l'acquisto, il recupero o la nuova costruzione della prima casa di abitazione, secondo quanto previsto dalla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo).

4. La Regione, nell'ambito dei programmi di interventi edilizi previsti dalla legge regionale n. 24 del 2001, promuove l'attività dei soggetti attuatori che garantiscono condizioni di parità per l'accesso all'uso od alla proprietà di alloggi da parte di cittadini stranieri immigrati.

5. La Regione, nell'ambito dei programmi di riqualificazione urbana di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana), e delle politiche territoriali per lo sviluppo delle zone montane di cui alla legge regionale 20 gennaio 2004, n. 2 (Legge per la montagna), promuove interventi di integrazione sociale rivolti a cittadini stranieri immigrati, in particolare nei comuni caratterizzati da una presenza di cittadini stranieri sensibilmente superiore alla percentuale media della Regione Emilia-Romagna, volti a rimuovere situazioni di forzata concentrazione insediativa ed a realizzare interventi abitativi distribuiti sul territorio urbanizzato ed integrati con le reti dei servizi.

Case per lavoratori immigrati Accordo Provincia Associazioni

Il presidente della Provincia, Ferdinando Fabbri, il presidente dell'ACER (ex IACP), Franco Carboni e i rappresentanti delle associazioni di imprenditori, proprietari immobiliari e sindacali dei lavoratori, hanno firmato lo schema di **"accordo per la promozione dell'offerta di immobili a uso abitativo a lavoratori immigrati"** approvato dal Consiglio Provinciale.

L'accordo nasce dalla considerazione che il sistema produttivo riminese deve ricorrere, in misura crescente, a manodopera proveniente da fuori provincia e, conseguentemente, che la questione abitativa può costituire un pesante ostacolo alla maggiore domanda di mobilità geografica. E', quindi, interesse dell'Amministrazione Provinciale concorrere a creare condizioni favorevoli all'incontro fra domanda e offerta di alloggi.

L'accordo, finalizzato a promuovere l'offerta di case in favore di immigrati non residenti, italiani o stranieri esula dagli interventi di edilizia residenziale pubblica e durerà cinque anni con decorrenza dalla stipula (con verifiche annuali). L'ACER provvederà a reperire alloggi sul mercato da sublocare ai lavoratori immigrati e a compiere tutti gli atti e le operazioni necessarie per la gestione degli alloggi e, in particolare, la stipula di contratti di locazione e sublocazione di alloggi di proprietà di terzi. Inoltre, accerterà la consistenza e lo stato di conservazione degli alloggi, stipulerà i contratti concordando con la Provincia le condizioni generali, provvederà alla consegna degli immobili, curerà la riscossione dei canoni, vigilerà sulla corretta tenuta degli alloggi, supporterà le spese vive di manutenzione ordinaria, contrarrà polizze assicurative, renderà annualmente alla Provincia.

La Provincia corrisponderà ad ACER un corrispettivo annuo e un incentivo commisurato alla sua efficienza.

Le associazioni degli imprenditori si accorderanno con le aziende associate per ripartire le spese relative alla eventuale provvigione richiesta per la mediazione.

I proprietari di immobili provvederanno ad un monitoraggio periodico della disponibilità di immobili da destinare, ad eque e accessibili condizioni di mercato, ad alloggio/posto letto per lavoratori immigrati.

I sindacati, dal canto loro, presteranno assistenza ai lavoratori che chiedono alloggio o che hanno in subconduzione gli alloggi oggetto dell'accordo.

Gli alloggi saranno concessi in locazione secondo quanto concordato tra ACER e locatore e assoggettati alle disposizioni della legge 431 per quanto riguarda contratto, canone e durata.

Per la ripartizione delle spese condominiali si farà riferimento alla tabella oneri accessori ripartiti tra locatore e conduttore, concordata tra le associazioni dei proprietari edili e dei conduttori che viene allegata ai contratti di locazione e sublocazione.

Tutti i sottoscrittori si sono impegnati ad attivare una campagna

promozionale per favorire un'adeguata informazione sugli obiettivi
perseguiti dall'accordo.

(agosto 2002)

Studenti iscritti nel polo universitario di Rimini

A.A.	Totale iscritti	Fuori sede*	Fuori sede > di 50 km**
1993-94	353	225	163
1994-95	780	548	434
1995-96	1281	950	787
1996-97	1833	1390	1093
1997-98	2532	1981	1638
1998-99	3136	2480	2186
1999-00	3711	2918	2448
2000-01	4387	3440	2659
2001-02	4845	3769	2926
2002-03	4796	3670	2823
2003-04	4712	3325	2451

Fonte: Ufficio Relazioni con il Pubblico del polo scientifico didattico di Rimini dell'Università di Bologna

* Non residenti in provincia di Rimini e RSM

** Esclusi i residenti in provincia di Ravenna, Forlì-Cesena e Pesaro-Urbino

CONCESSIONI EDILIZIE RITIRATE in Provincia di Rimini
FABBRICATI RESIDENZIALI, ABITAZIONI E VANI

Anno	FABBRICATI RESIDENZIALI		ABITAZIONI (a)		VANI DI ABITAZIONE (a)		Tot. vani per abitaz. delle concessioni Prov Rimini Emilia R.	Abitazioni concessioni per mille residenti Prov Rimini Emilia R.						
	Nuova costruzione n°	Ampliamer (volume) volume	Nei fabbricati Residenz. Non resid. Totale	Totale	Stanze	Accessori Totale								
1991	225	443 937	86 679	530 616	1 017	34	1 051	4 475	3 960	8 435	8.03	7.89	4.06	4.07
1992	255	555 475	113 260	668 735	1 339	45	1 384	5 910	5 067	10 977	7.93	7.73	5.28	4.97
1993	252	494 237	123 038	617 275	1 128	49	1 177	5 112	4 309	9 421	8.00	7.59	4.47	3.98
1994	236	531 209	173 289	704 498	1 406	47	1 453	5 979	5 195	11 174	7.69	7.53	5.50	4.46
1995	166	458 229	70 015	528 244	1 118	21	1 139	4 689	4 102	8 791	7.72	7.43	4.30	4.71
1996	251	741 554	113 966	855 520	1 680	26	1 706	6 665	6 003	12 668	7.43	7.33	6.41	4.10
1997	263	603 171	143 155	746 326	1 698	16	1 714	6 350	5 767	12 117	7.07	7.14	6.40	4.37
1998	263	622 316	130 981	753 297	1 734	15	1 749	6 274	5 966	12 240	7.00	6.92	6.50	4.98
1999	263	590 522	124 552	715 074	1 590	24	1 614	5 836	5 579	11 415	7.07	6.88	5.93	5.48
2000	280	652 267	92 564	744 831	1 800	26	1 826	6 086	4 855	10 941	5.99	6.50	6.91	5.35
2001	269	718 322	94 814	813 136	1 957	37	1 994	6 368	5 554	11 922	6.00	6.50	nd	nd

Fonte: Istat (Annuari di statistiche dell'attività edilizia).

(a) Nelle abitazioni sono comprese anche quelle ricavate da ampliamenti di fabbricati preesistenti. Nei vani di abitazione sono compresi anche quelli ricavati da ampliamenti di abitazioni preesistenti.

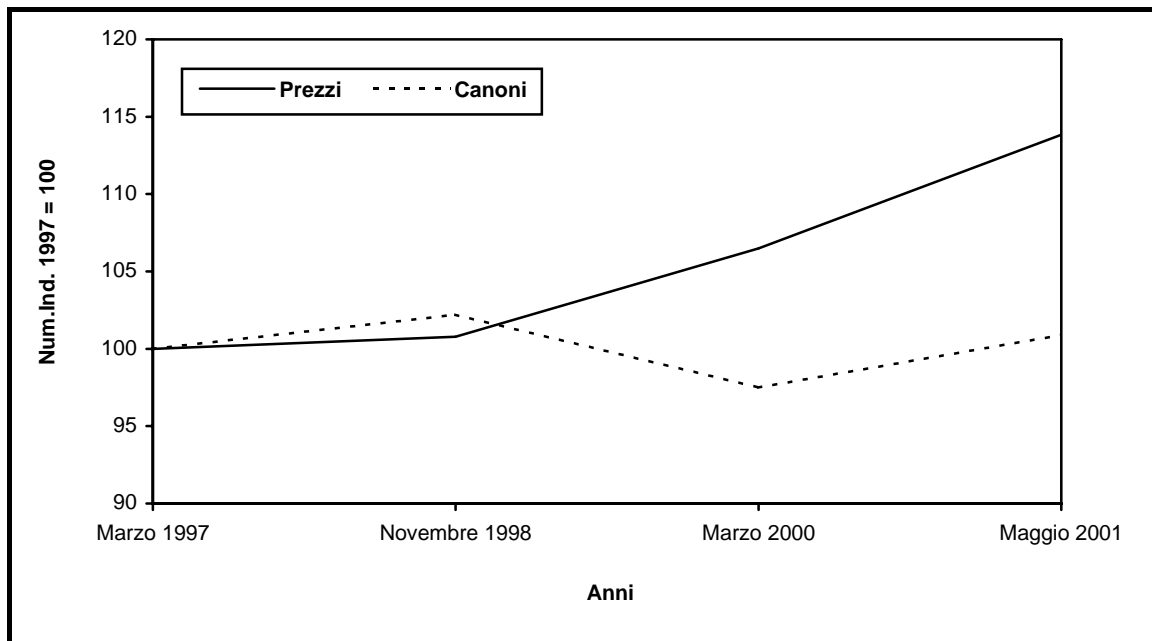
CONCESSIONI EDILIZIE RITIRATE nel Comune di Rimini
FABBRICATI RESIDENZIALI, ABITAZIONI E VANI

Anno	FABBRICATI RESIDENZIALI		ABITAZIONI (a)		VANI DI ABITAZIONE (a)		Tot. vani per abitaz. delle concessioni Com. Rimini Emilia R.	Abitazioni concessioni per mille residenti Com. Rimini Emilia R.						
	Nuova costruzione n°	Ampliamenti (volume)	Nei fabbricati Residenz. Non resid.	Totale	Stanze	Accessori			Totale					
1991	63	164 910	42 189	207 099	392	8	400	1 728	1 509	3 237	8.09	7.89	3.13	4.07
1992	78	234 651	47 579	282 230	562	8	570	2 431	2 090	4 521	7.93	7.73	4.39	4.97
1993	63	176 082	63 625	239 707	430	7	437	1 821	1 606	3 427	7.84	7.59	3.36	3.98
1994	76	252 035	116 000	368 035	724	20	744	2 944	2 530	5 474	7.36	7.53	5.74	4.46
1995	41	219 138	27 086	246 224	534	4	538	2 216	1 848	4 064	7.55	7.43	4.15	4.71
1996	48	325 467	45 611	371 078	725	2	727	2 706	2 343	5 049	6.94	7.33	5.61	4.10
1997	58	158 331	86 799	245 130	540	4	544	2 096	1 815	3 911	7.19	7.14	4.18	4.37
1998	56	178 800	87 383	266 183	632	8	640	2 260	2 091	4 351	6.80	6.92	4.92	4.98
1999	59	176 091	79 361	255 452	577	12	589	2 148	1 993	4 141	7.03	6.88	4.49	5.48
2000	84	281 101	44 237	325 338	787	18	805	2 580	1 973	4 553	5.66	6.50	6.11	5.35

Fonte: Istat (Annuari di statistiche dell'attività edilizia).

(a) Nelle abitazioni sono comprese anche quelle ricavate da ampliamenti di fabbricati preesistenti. Nei vani di abitazione sono compresi anche quelli ricavati da ampliamenti di abitazioni preesistenti.

Emilia Romagna - Prezzi e canoni medi di abitazioni usate
(N.I. 1997 = 100)

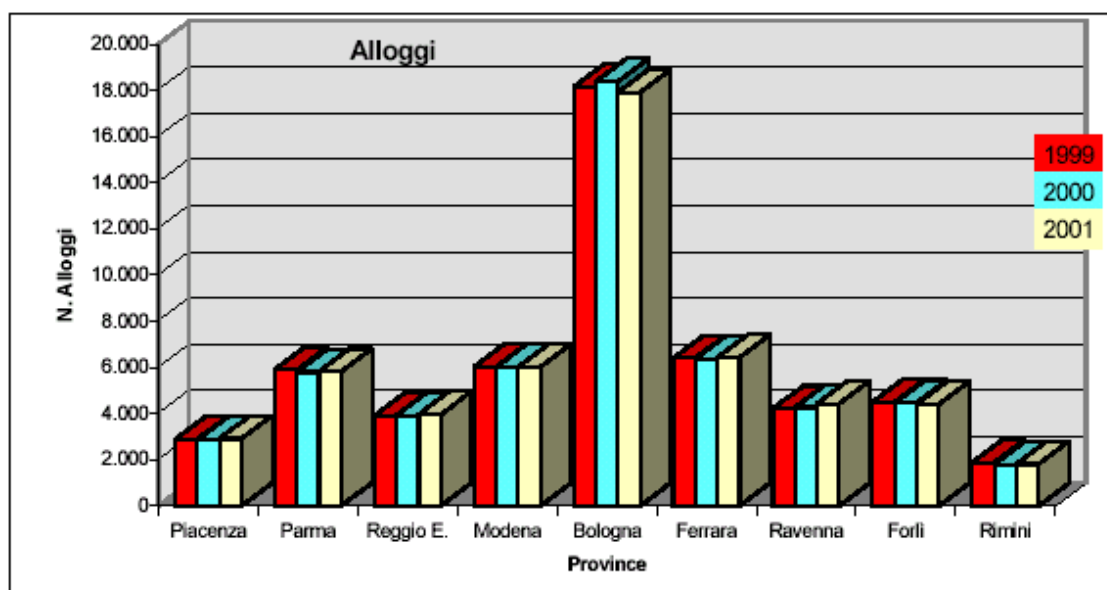


Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

Stock di fabbricati e alloggi ERP in Emilia Romagna

Stock di fabbricati										
	1999		2000				2001			
Province	v.a.	%	v.a.	%	var.00	var.%	v.a.	%	var.01	var.%
Piacenza	434	4,17	430	4,10	-4	-0,92	435	4,14	5	1,16
Parma	1.016	9,76	1.011	9,64	-5	-0,49	1.011	9,62	0	0,00
Reggio E.	696	6,69	705	6,72	9	1,29	723	6,88	18	2,55
Modena	998	9,59	996	9,50	-2	-0,20	995	9,47	-1	-0,10
Bologna	3.103	29,82	3.202	30,54	99	3,19	3.177	30,23	-25	-0,78
Ferrara	1.924	18,49	1.904	18,16	-20	-1,04	1.898	18,06	-6	-0,32
Ravenna	883	8,49	888	8,47	5	0,57	914	8,70	26	2,93
Forli	989	9,51	985	9,39	-4	-0,40	983	9,35	-2	-0,20
Rimini	362	3,48	365	3,48	3	0,83	373	3,55	8	2,19
Totale	10.405	100,00	10.486	100,00	81	0,78	10.509	100,00	23	0,22

Stock di alloggi										
Province	1999		2000				2001			
	v.a.	%	v.a.	%	var.00	var.%	v.a.	%	var.01	var.%
Piacenza	2.886	5,36	2.868	5,32	-18	-0,62	2.911	5,42	43	1,50
Parma	5.903	10,96	5.795	10,76	-108	-1,83	5.816	10,82	21	0,36
Reggio E.	3.906	7,25	3.932	7,30	26	0,67	3.972	7,39	40	1,02
Modena	6.034	11,20	6.014	11,16	-20	-0,33	6.023	11,21	9	0,15
Bologna	18.152	33,69	18.375	34,11	223	1,23	17.909	33,33	-466	-2,54
Ferrara	6.403	11,88	6.359	11,80	-44	-0,69	6.448	12,00	89	1,40
Ravenna	4.216	7,82	4.273	7,93	57	1,35	4.429	8,24	156	3,65
Forli	4.498	8,35	4.459	8,28	-39	-0,87	4.410	8,21	-49	-1,10
Rimini	1.884	3,50	1.800	3,34	-84	-4,46	1.814	3,38	14	0,78
Totale	53.882	100,00	53.875	100,00	-7	-0,01	53.732	100,00	-143	-0,27



ESITO BANDI PER ALLOGGI ERP PRECEDENTI L'ULTIMO

Comuni	Anno penultima graduatoria	Domande accolte
Bellaria-Igea Marina	1997	26
Poggio Berni	2000	13
Rimini	2000	828
Santarcangelo di Romagna	1998	48
Torriana	2000	4
Verucchio	2000	13
Cattolica	1997	66
	1998 speciale anziani	10
Coriano	1995	20
Gemmano	1995	10
Misano Adriatico	1995	14
Mondaino	1998	12
Monte Colombo	2000	10
Montefiore	1998	8
Montegridolfo	1999	6
Montescudo	1998	8
Morciano di Romagna	2000	33
Riccione	1998	180
Saludecio	1998	12
San Clemente	2001	6
San Giovanni in M.	1995	21
TOTALE DOMANDE ACCOLTE		1.348

Fonte: Assessorato Politiche Sociali della Provincia di Rimini

Quotazioni delle abitazioni in provincia di Rimini

1° semestre 2003

	Zona	Signorile usato	Medio Usato	Economico Usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
Rimini città							
Centro storico	C	2 600	2 400	2 200	3 400	3 200	3 000
Covignano-Marecchiese	C	2 500	2 200	2 000	3 000	2 500	2 400
Marina centro fronte mare	S	3 000	2 500	Nd	5 500	4 500	Nd
Viserba	C	2 200	2 000	1 650	2 600	2 250	1 900
Rimini provincia							
Cattolica	C	2 324	2 065	1 807	2 840	2 480	2 065
Misano Adriatico	C	2 014	1 704	1 446	2 221	2 066	1 963
Riccione Alba	S	2 350	2 100	Nd	3 050	2 850	Nd
Santarcangelo	P	1 800	1 500	1 250	2 100	1 800	Nd

Fonte: Tecnocasa, Osservatorio Immobiliare, edizione 2003

Legenda: C = Centro; S = Semicentro; P = Periferia; Nd = Non disponibile

I valori sono espressi in euro al mq.

Prezzi medi delle abitazione per localizzazione, 1999

	Zona di pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Media	
Comune di Rimini		2 110	1 821	1 458	1 214	1 420
Media Regione		1 728	1 544	1 259	1 069	1 227

Fonte: Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma (OSAR 5° Rapporto, giugno 2000)

I valori sono espressi in euro al mq.

**Prezzo delle locazioni abitative
in provincia di Rimini**
(euro per mq all'anno)

Comune/zona	2001	2002	2003
Rimini			
Centro	124	132	132
Semicentro	103	112	112
Periferia	74	78	78
Bellaria-Igea			
Centro	93	110	110
Semicentro	74	86	86
Periferia	62	66	66
Cattolica			
Centro	103	112	118
Semicentro	83	88	88
Periferia	62	66	66
Misano A.			
Centro	93	100	108
Semicentro	72	78	80
Periferia	56	60	60
Morciano di R.			
Centro	72	78	78
Semicentro	52	56	56
Periferia	50	54	54
Riccione			
Centro	145	180	200
Semicentro	114	140	140
Periferia	103	130	130
Santarcangelo			
Centro	83	88	90
Semicentro	72	78	78
Periferia	62	66	66

Fonte: Il consulente immobiliare