

LA CONDIZIONE
ABITATIVA E IL MERCATO
DELLA LOCAZIONE
NELLA PROVINCIA DI RIMINI



ACER

Azienda Casa Emilia-Romagna
Provincia di Rimini

LA CONDIZIONE ABITATIVA E IL MERCATO DELLA LOCAZIONE NELLA PROVINCIA DI RIMINI

Dicembre 2008

La ricerca è promossa dall'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Rimini

Progetto a cura del Direttore Generale Franco Carboni

Rilevazione statistica: aggiornamenti, selezione, comparazioni, elaborazione, fonti ed affidabilità dei dati
Dott. Matteo Rocchi

Redazione dei testi a cura di Alessandra Atzei, Franco Carboni, Matteo Rocchi

Segreteria organizzativa: Cristina Bacchini

Supporto informatico: Nikol Bali

Grafica: Colpo d'occhio Rimini

Stampa: La Pieve Poligrafica Editore Villa Verucchio

INDICE

Presentazione del Presidente	7
Introduzione del Direttore Generale	9
 Cap. 1 – IL CONTESTO ECONOMICO	 23
> L'industria	25
> Il turismo	25
> Importazioni/esportazioni, valore aggiunto e mercato del lavoro	26
> L'edilizia	28
> Redditi, retribuzioni e pensioni	28
> Il benessere percepito	32
> Conclusioni	33
 Cap. 2 – LA POPOLAZIONE	 35
> La popolazione residente	37
> Gli universitari	39
> La mobilità	40
> La stima della popolazione effettiva	40
> Le spese dei Comuni	41
> Gli immigrati	42
> Famiglie e abitazioni negli anni	46
> Conclusioni	49
 Cap. 3 – LA STRUTTURA DELLE AREE TERRITORIALI	 51
> I cambiamenti territoriali	53
> Il focus sulla struttura ricettiva	56
> Conclusioni	58
 Cap. 4 – LE ABITAZIONI	 61
> Il censimento della popolazione e delle abitazioni (Istat 2001)	63
> La costruzione di nuove abitazioni	70
> I prezzi degli immobili	72
> I costi delle locazioni	77
> L'analisi sui rendimenti immobiliari	80
> Contratti di locazione e compravendita	82
> Gli effetti della crisi economico-finanziaria e le previsioni per il 2009	85
> Conclusioni	86

Cap. 5 – LA QUESTIONE SOCIALE DELL'ABITAZIONE

87

> Il fondo sociale per l'affitto	89
> Le domande ERP	92
> Gli sfratti	94
> Il mondo dell'ERP	96
> Gli utenti ERP	112
> La riforma dei canoni di Edilizia Residenziale Pubblica	113
> Conclusioni	118

Cap. 6 – LE BUONE PRATICHE

119

> La costruzione di alloggi pubblici	121
> L'edilizia convenzionata: la casa in proprietà a prezzi calmierati	122
> Cos'è l'autocostruzione	123
> Recupero edilizio: 50-60 alberghi per uso residenziale - 1.000 alloggi a canone calmierato	126
> Il mercato privato della locazione e la promozione dei canoni concertati per calmierare il costo degli affitti	128
> L'esperienza dell'Agenzia per la locazione	130

Presentazione

Con questo rapporto sulla condizione abitativa ed il mercato della locazione nella provincia di Rimini, intendiamo fornire uno strumento di conoscenza e sollecitare una riflessione in grado di coinvolgere i protagonisti istituzionali, gli operatori privati e le organizzazioni sociali in uno sforzo comune per lo sviluppo dell'edilizia sociale. Il problema casa, per molti anni "rimosso", nella convinzione diffusa che l'elevato tasso di proprietà costituisse una risposta sufficiente alla soddisfazione del fabbisogno, si è riproposto con forza in relazione a fenomeni e dinamiche sociali vecchie e nuove, fra cui: la crescita del numero delle famiglie, l'aumento dei flussi migratori, l'invecchiamento della popolazione in relazione alle evoluzioni demografiche; la precarizzazione del lavoro e le difficoltà delle giovani coppie di uscire dalle famiglie di origine; il crescente indebitamento delle famiglie e le difficoltà connesse all'andamento delle dinamiche salariali e dei tassi d'interesse.

La congiuntura economica, con il crollo delle borse e la crisi dell'economia finanziaria, gettano un'ombra pesante sul futuro delle famiglie, sul loro tenore di vita e sulla effettiva disponibilità di reddito.

I valori immobiliari in forte crescita dalla fine degli anni '90 ed insieme ad essi la liberalizzazione dei canoni d'affitto, con il loro peso sui redditi familiari, hanno spinto numerose famiglie a contrarre mutui che oggi, con l'aumento dei tassi d'interesse, superano i canoni di affitto e rimettono in discussione il "sogno" di una sistemazione definitiva e di una casa in proprietà.

Di fronte a questi fenomeni, le soluzioni offerte dal sistema tradizionale di aiuti per la casa non sono più in grado di fornire risposte adeguate.

Con l'esaurirsi del flusso continuo dei finanziamenti Gescal lo Stato non ha più alimentato un canale di finanziamento pubblico a carico della fiscalità generale, si è quindi proceduto, in questi ultimi 10 anni, a singhiozzo, con iniziative sporadiche e discontinue (Contratti di Quartiere, Piani di Recupero Urbano, "20.000 alloggi in locazione", ecc) sostenute economicamente dall'intera filiera istituzionale: Regioni, Comuni, Aziende Casa, che hanno dato attuazione alla realizzazione degli interventi.

Mentre, al contrario, si è proceduto alla svendita del patrimonio abitativo pubblico, con la L. 560/93 attraverso il quale si è solo parzialmente compensato il numero di alloggi venduto (la media nella nostra provincia è stata di un alloggio nuovo per tre ceduti).

L'aiuto personale fornito alle famiglie con il fondo affitti è inadeguato a raggiungere tutte le richieste (dovrebbe salire almeno al doppio), non risolve in via definitiva il problema, pesa sulla spesa corrente di tutti i soggetti istituzionali (Stato, Regioni, Comuni) e rischia di fornire alibi al mercato della locazione che si adatta agli aiuti, mantenendo alti i prezzi dei canoni di affitto.

Ci troviamo oggi in presenza di nuove proposte nazionali per un "Piano Casa" che, intanto non aggiunge risorse a quelle già messe a disposizione dal precedente Governo (800 milioni di euro), mettendo anzi a rischio il piano già varato dalle Regioni, dai Comuni e dalle Aziende Casa (IACP-ALER-ACER, ecc.) per il recupero di 10.000 alloggi pubblici attualmente sfitti per esigenze manutentive, (che impegnano 550 milioni di euro) ed al quale anche il Comune di Rimini ha partecipato con la richiesta di 350.000 euro per il recupero di 8 alloggi. Si rilancia per l'ennesima volta un piano di svendita degli alloggi di ERP spacciandolo per una occasione di autofinanziamento del nuovo piano casa, quando è del tutto evidente che così facendo si riduce il patrimonio pubblico esistente e l'offerta pubblica di alloggi per le famiglie bisognose. Senza tenere conto, come ci insegna il recente passato, che anche così facendo le risorse finanziarie ricavate, non saranno disponibili prima di 5/10 anni.

Resta in realtà in campo, di questo "Piano Casa", solo la suggestione dell'*Housing sociale*, che trova un riferimento al caso italiano dell'edilizia convenzionata/agevolata, realizzata nei PEEP. Non si tratterebbe quindi di una novità assoluta, ma merita un approfondimento di merito la possibilità di creare sinergie con gli operatori privati, le banche e le fondazioni, per dare vita ad investimenti finalizzati a rispondere a quell'area di famiglie che non hanno redditi e capacità di risparmio sufficienti per comprare casa nel libero mercato, non rientrano utilmente nelle graduatorie di ERP e che però rischiano di scivolare nella povertà, se continuano a pagare canoni di mercato di 600/700 euro al mese. A queste famiglie che rappresentano la platea più ampia di chi si rivolge all'affitto occorre dare una risposta mettendo in campo iniziative e proposte concrete.

Come si può vedere da questa ricerca, nel capitolo “buone pratiche”, il pubblico di cui siamo parte sta facendo la sua parte, mettendo a disposizione, entro i prossimi anni, n° 609 alloggi (n° 458 già cantierati e n° 151 programmati) a locazione permanente, con canoni che variano da 250 a 400 euro al mese; si è insediata un’agenzia per la locazione, gestita da ACER, che ha reperito sul mercato privato a prezzi calmierati, n° 252 alloggi, fornendo così alla comunità una soluzione di governo all’“emergenza abitativa”.

Dal recupero, per fini abitativi, comprese pensioni e alberghi ormai fuori mercato e non più utilizzabili per fini turistici sarebbe possibile ricavare, inoltre, un numero significativo di alloggi a canone calmierato, senza aggiungere cemento.

Con una concertazione pubblico-privato si potrebbe mettere a punto un piano di fattibilità per aprire un nuovo canale di investimenti, per la realizzazione di abitazioni in locazione a termine e permanente, a costi di costruzione, di vendita e di affitto significativamente inferiori a quelli di mercato. Noi siamo pronti a fare la nostra parte, portando in campo dinamismo, idee e risorse; ci aspettiamo che anche gli operatori privati, la Curia, le banche e le fondazioni facciano la loro, senza pretese esclusive. In un momento, com’è l’attuale, di particolare difficoltà sul piano economico e sociale c’è bisogno del contributo di tutti.

Il Presidente
Cesare Mangianti

Introduzione

> Il mercato della locazione ed il fabbisogno abitativo

Il rapporto che abbiamo elaborato nasce da un bisogno di conoscenza della realtà economico-sociale del nostro territorio provinciale. Gli studi e gli approfondimenti disponibili, relativi all'andamento del mercato immobiliare rivolto alla vendita, che registrano i continui scostamenti nei mesi e negli anni, sono ampi ed abbondanti. Da sempre l'interesse economico prevalente degli operatori immobiliari, delle banche e delle imprese, che operano nel mercato edilizio delle abitazioni, è rivolto alla proprietà della casa. E' pertanto necessario fare i conti con questo interesse sia economico che sociale, che ha portato l'Italia al primo posto fra i paesi europei dove la risposta alla domanda abitativa è avvenuta, in via principale, con la casa in proprietà.

Le cifre parlano chiaro: oltre l'80% delle famiglie possiede la casa in cui vive. Le famiglie in affitto, secondo le più recenti stime Istat relative al 2007, sono il 17,2%, un dato che risulta essere in costante calo (18,8% nel 2005 e 17,7% nel 2006). Tale percentuale, è comunque bene precisare, comprende anche la tipologia di usufrutto e di uso gratuito, che talvolta occulta anche un fenomeno di comodato gratuito fittizio, legato al mercato nero dell'affitto. Il dato sulla proprietà, pulito da queste variabili, è per l'Istat pari al 73,3%. Tradotta nel contesto riminese la percentuale della casa in proprietà tocca il 72,73% delle famiglie; altro uso (usufrutto-gratuito) 11,84%, affitto 15,43%. Si segnala l'alta percentuale di *altro uso*, nella realtà riminese, rispetto al resto della regione E.R. dove questa tipologia si attesta all'8,75%.

In questo contesto, il mercato abitativo della locazione appare privo di interesse per gli operatori economici privati, non consente ricavi significativi ed è ad alto rischio di morosità. E' infatti noto che l'offerta di alloggi per l'affitto fa riferimento quasi esclusivo a piccoli investitori, che hanno trovato nel "mattone" un bene rifugio al proprio risparmio. Mentre l'unico grande investitore è stato, storicamente, lo Stato. Attualmente l'edilizia residenziale pubblica in Italia, conta n° 811.488 alloggi, pari al 3,8% sul totale delle abitazioni ed al 18,8% sul totale degli alloggi in affitto; nel contesto riminese la percentuale degli alloggi pubblici sul totale alloggi per affitto scende al 12,5%, segnalando un ritardo ulteriore rispetto alle altre realtà regionali e provinciali.

L'obiettivo di questa ricerca è proprio questo: indagare il "mercato della locazione ed il fabbisogno abitativo", individuare i punti di forza e di debolezza del sistema per introdurre se possibile delle "buone pratiche" che, in attesa di sostegni nazionali che, realisticamente, anche se verranno, avranno tempi medio-lunghi, possa offrire risposte diversificate alle migliaia di famiglie che vivono in forti difficoltà abitative.

> Il contesto economico

Secondo il rapporto 2007/2008 della Camera di Commercio della provincia di Rimini, rispetto al quinquennio precedente, in cui si era registrata una modesta crescita del commercio estero, sia a Rimini che in Emilia-Romagna, ed una flessione dell'1% a livello nazionale, è prevista una ripresa.

Il valore aggiunto registra una buona performance nella provincia di Rimini attribuibile soprattutto all'andamento della componente dei servizi, in aumento del +2,7%. Un settore che è bene ricordare pesa per oltre il 75% sul valore aggiunto provinciale, contribuendo notevolmente a sostenere l'economia locale.

Una previsione che pare tuttavia essere mitigata dai primi dati emersi sull'andamento della stagione turistica 2008, forniti dall'osservatorio regionale e dall'APT, secondo cui si rilevano cifre in flessione sulle presenze turistiche (-1,7%) e previsioni poco buone sul 2009.

Il settore edile mostra risultati piuttosto modesti: le proiezioni di *Prometeia* forniscono dati negativi, il comparto risulterebbe in contrazione sul periodo 2006-2010, dello 0,4% annuo. Un significativa inversione di tendenza rispetto al periodo 2001-2005 quando l'edilizia aveva conosciuto una crescita importante (+8,4%), con variazioni superiori alle medie regionali e nazionali.

Previsioni destinate non solo ad avverarsi, come ci dicono le tendenze in atto nel mercato immobiliare, ma con tutta probabilità ad aggravarsi per effetto della crisi economico-finanziaria internazionale che spinge l'economia globale verso la recessione.

E' interessante gettare uno sguardo sulla composizione sociale relativa al mondo del lavoro: il tasso di attività

della popolazione in età di lavoro, fra i 15-64 anni, è del 68,9%, sopra la media nazionale (62,7%) e sotto quella regionale (71,9%). Gli occupati nel complesso risultano 129.000, e 6.000 in cerca di occupazione (4,25%). È utile precisare che fra i 129.000 occupati 88.000 sono dipendenti e 41.000 autonomi. Qui si coglie una delle peculiarità della nostra area territoriale, il lavoro indipendente raccoglie ben il 31% degli occupati, mentre in Regione sono il 27,9% e in l'Italia il 26,4%. Questa maggiore vocazione al lavoro autonomo riguarda principalmente il settore terziario che raccoglie da solo oltre il 70% degli occupati indipendenti della provincia. Fra industria, commercio ed altri servizi il numero delle unità locali (imprese) ammonta a 33.583 (1° semestre 2006).

Il patrimonio delle famiglie riminesi deriva per più del 50% dalla disponibilità di abitazioni (con percentuali più alte rispetto alla Regione), e per circa un 30% dalla disponibilità di valori mobiliari, mentre i terreni (1,8%) i depositi (circa l'1,8%) e riserve (5,0) costituiscono una frazione esigua del patrimonio familiare.

Nella valutazione circa la "ricchezza" di una società, oltre ai redditi ed ai dati quantitativi strettamente legati all'economia, è importante misurare la percezione che i cittadini hanno del loro stato economico. Un indicatore sintetico del benessere ci viene fornito da Unioncamere e dall'Università di Bologna, Facoltà di scienze statistiche per il giornale la Voce (pubblicato nel 2007). L'indicatore si riferisce a 75 Comuni della Romagna e del Montefeltro e mette in evidenza che, ai primi posti della graduatoria, si trovano quasi esclusivamente i Comuni della provincia di Rimini, sintomo di una società in salute, caratterizzata da un benessere piuttosto diffuso e da una qualità della vita elevata.

Se stiamo però alle cifre relative all'imponibile Irpef dichiarato nel 2004 (ultimo dato disponibile, dopo l'oscuramento operato sui dati del 2005, pubblicati da Visco), si nota che l'imponibile medio è di soli 15.344 euro annui. Una situazione paradossale se solo si considera che proprio recentemente l'ISAE (Istituto Studi e Analisi Economica) ha calcolato, a luglio 2008, che la soglia di povertà soggettiva si situa a quota 1.300 euro mensili per persona. E' il limite sotto il quale un individuo ritiene di non condurre più una vita dignitosa.

Stando alle dichiarazioni dei redditi pubblicate dall'ex Vice ministro Visco su Internet a fine aprile, a Rimini ricadevano nel gruppo fino a 15 mila euro annui di reddito ben 30.156 persone, il 39,74% dei contribuenti. Tutti sotto la soglia di povertà se si accetta il parametro dell'ISAE.

Mi si tratta di effettiva povertà o in realtà di una sottostima dei redditi causata da evasione fiscale? Sicuramente il sommerso gioca un ruolo importante, ma purtroppo non esistono cifre certe che possono quantificare l'evasione. Sappiamo tuttavia che le stime nazionali parlano di 100 miliardi di euro non incassati nel 2007 a causa dell'evasione (indagine del Sole 24 Ore). Il sommerso deriva per lo più da contributi sociali non versati (37,1 miliardi di euro) e Irpef (27,6 miliardi), che rappresentano insieme circa i due terzi dei mancati incassi. E che la società riminese, per la stagionalità dell'economia turistica, sia particolarmente esposta a questo fenomeno è cosa nota, come attestano gli stessi sindacati dei lavoratori, le numerose vertenze intraprese ogni anno dai dipendenti non regolarizzati e dagli stessi controlli operati dagli ispettori dell'Inps.

Se il federalismo fiscale deve avere un senso allora le Regioni ed i Comuni dovrebbero essere parte attiva di quel sistema di controlli e verifiche, sulle effettive condizioni di reddito dei contribuenti, perché dall'apporto fiscale di ciascuno sarà possibile ricavare le risorse necessarie al mantenimento della spesa sociale, nella quale dovrebbe rientrare anche il finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica.

Recenti statistiche hanno messo in evidenza come la crescita dei salari sia stata modesta, tanto da rendere le retribuzioni medie italiane tra le più basse d'Europa. Nel periodo 2002-2007 si è ridotta la capacità di acquisto delle famiglie con "capofamiglia" operaio o impiegato, al contrario di quanto avvenuto per le famiglie degli imprenditori e dei liberi professionisti.

A livello provinciale è possibile approfondire le dinamiche retributive utilizzando i dati INPS. I lavoratori dipendenti della provincia di Rimini nel corso del 2004 hanno percepito una retribuzione media giornaliera di 61,8 euro pari ad una remunerazione media annua di 12.709 euro. Si tratta di un importo inferiore del 32% rispetto alla media regionale, e pertanto un importo piuttosto basso se confrontato con le altre province dell'Emilia-Romagna.

Analizzando i dati per tipo di impiego poi ci si rende conto che sono proprio le classi più modeste (operai e impiegati) ad avere una retribuzione più bassa a Rimini rispetto al resto della Regione: infatti l'impiegato riminese medio guadagna l'88,0% di quanto guadagna l'impiegato emiliano-romagnolo medio, mentre l'operaio riminese medio guadagna l'89,9% di quanto guadagna l'operaio emiliano-romagnolo medio. Le percentuali crescono se ci si riferisce a dirigenti, ma soprattutto ai quadri.

Per quanto riguarda invece le pensioni, nel 2007 a Rimini ne sono state erogate oltre 45mila (al cui interno

ricadono le pensioni di anzianità, di vecchiaia e i prepensionamenti). Per avere un ordine di grandezza dell'incidenza dei pensionati, il 15,3% dei residenti percepisce una pensione di vecchiaia, percentuale coincidente a quella nazionale ma di parecchio inferiore alla media regionale.

Dal 2003 al 2007 il numero delle pensioni è aumentato di circa il 17%, rispetto al 10% nazionale. L'importo medio mensile delle pensioni nel 2007 è stato di 742 euro, notevolmente inferiore al dato regionale e nazionale, così come più contenuto è risultato l'incremento in termini reali nel quinquennio considerato, pari all' 8,6%. Una dinamica che sembra suggerire che il divario con la media regionale e nazionale non solo sia destinato a permanere ma sia, addirittura, in fase di ampliamento.

Questa breve analisi - ricordo che il filo rosso del nostro ragionamento è il fabbisogno abitativo - ci ha intanto permesso di individuare l'area sociale di riferimento per le politiche abitative.

Proseguendo lungo questa linea è ora necessario conoscere a fondo i cambiamenti nella popolazione.

> La popolazione

La popolazione residente nel territorio provinciale segna, negli ultimi anni, una crescita costante, almeno un punto all'anno e molto probabilmente nel 2009 supererà i 300.000 abitanti.

Ai residenti, in particolare nel Comune capoluogo, vanno sommati gli studenti universitari, fuori sede, che sono passati da 225 del 1993 a 3.728 dell'ultimo anno accademico. Adottando una applicazione più restrittiva alla definizione di "fuori sede" solo a chi viene a studiare a Rimini da una distanza superiore ai 50 Km e che si presume non può fare a meno di trovarsi un posto letto, il loro numero si può ridurre a 2.252, con una corrispondente domanda di almeno 563 alloggi.

Incide quindi sul mercato abitativo anche una domanda dovuta a fenomeni di mobilità sociale: studio, lavoro, turismo, che hanno certamente un peso sul prezzo degli affitti.

In questo senso, al fine di una valutazione più appropriata sulla popolazione, occorre fare riferimento non solo ai residenti ma alla popolazione effettiva, che risulta concentrata in particolare lungo i Comuni della costa, stimata in 62.666 unità.

Questa presenza ha un significativo risvolto sia sul fronte del mercato della locazione che su quello dei servizi forniti dalla "città": infrastrutture, rifiuti, risorse idriche, energetiche, servizi sociali.

Altro fenomeno sociale di rilievo connesso alla popolazione è quello dei migranti. Secondo i dati più recenti (2007), la quota di popolazione straniera è passata da 3.277 individui nel 1.993 a 19.779 nel 2007, con un incremento percentuale, sul totale della popolazione, del 6,7%. La popolazione non italiana vede ora una netta prevalenza di Albanesi, Ucraini, Cinesi, Rumeni, Marocchini e Senegalesi.

Seppure distribuita sull'intero territorio la popolazione straniera presente tende a concentrarsi prevalentemente sulla costa, dove si trova più dell'80% delle presenze regolari. E' interessante però osservare che il comune capoluogo, spesso prima tappa di ingresso nel territorio provinciale, attenua il ruolo di concentratore, per effetto di una diffusione insediativa che sposta i flussi nei comuni della cintura e dell'entroterra, dove gli alloggi risultano più economici.

La maggior parte degli immigrati vive in case prese in affitto, spesso in condizioni precarie e di sovraffollamento. Il canone delle 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.

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

Il numero delle famiglie residenti in provincia di Rimini cresce di circa 15.000 unità ad ogni censimento Istat (ogni 10 anni) mostrando tra il 1971 e il 2001 un aumento (attorno al 60%) molto maggiore rispetto a quello della popolazione residente (che non arriva al 20%).

Così, nonostante la popolazione residente in provincia di Rimini è cresciuta negli ultimi decenni, il numero delle famiglie ha avuto un incremento molto più forte, conseguenza di una costante riduzione del numero medio dei componenti in famiglia, che dal 1951 ad oggi sono passati da 4,2 a 2,38. Ha contribuito a questo risultato soprattutto l'aumento delle famiglie costituite da un solo componente, che nel 2000 erano 27.617, costituendo il 26,% del totale, ed oggi (2008) sono 39.345, pari al 31.53%, quelle con due componenti sono passate da 18.603 nel 2000 a 20.230, nel 2008.

E' in calo invece il numero di famiglie costituite da un nucleo familiare corposo, in particolare con cinque e più componenti, divenute oramai rarissime, che costituiscono solo il 5,3% del totale nel 2001, contro il 13,5% di 20 anni prima. Diminuiscono notevolmente anche le famiglie costituite da 4 componenti, e a ritmo più leggero quelle costituite da 3 componenti.

Le abitazioni vuote non occupate, risultano 24.328, ma è significativo notare che ben 21.267 (l'87.5% del totale) si trovano nei cinque comuni della costa: Bellaria-Igea Marina (3.218) Cattolica (1.754), Misano Adriatico (3.141), Riccione (5.446), Rimini (7.708), ciò conferma l'uso turistico delle cosiddette case "sfitte". I dati tuttavia si riferiscono al censimento del 2001. Purtroppo non sono disponibili cifre aggiornate e certe, ma vi è da credere che siano significativamente calati, sia in proporzione al totale delle abitazioni oggi disponibili, come era del resto avvenuto nel decennio 1991/2001, sia in termini assoluti, e ciò per almeno tre ragioni: a) con la legge 431/98 si è sbloccato il mercato della locazione, e si sono liberalizzati i prezzi; b) si è ridotta la richiesta degli alloggi per fini turistici, ed il tempo di utilizzazione estiva, con ciò rendendo meno conveniente, in particolare per lo stock di abitazioni a monte della ferrovia, la remunerazione stagionale rispetto all'affitto annuale; infine una parte di esso, a rotazione, resterà, fisiologicamente, a disposizione del mercato immobiliare per la vendita.

Tuttavia il dato testimonia, se ancora ve ne fosse bisogno, la presenza di un'offerta superiore alla domanda e una disponibilità potenziale del mercato privato della locazione di rispondere anche a nuove necessità. Del resto la stessa domanda proveniente dagli studenti è stata assorbita agevolmente.

Per concludere su questo punto possiamo osservare che le dinamiche della popolazione hanno un peso importante sul mercato abitativo. I fattori più influenti risultano essere l'aumento della popolazione, dell'immigrazione (soprattutto la prima fase dell'immigrazione costituita da giovani in età lavorativa), della mobilità per motivi di studio/lavoro/altri motivi, ma anche la diminuzione del numero di componenti delle famiglie (con il conseguente aumento del numero complessivo delle famiglie), causato anche dall'invecchiamento della popolazione (ovverosia un maggior numero di coppie di anziani e vedovi/e), dall'aumento del numero di *single* e di separati/divorziati, dalla minor fecondità della popolazione, e da molti altri motivi che arrivano in conseguenza al cambiamento delle abitudini di vita della popolazione riminese.

> I cambiamenti delle aree territoriali

Un altro fattore che influenza il mercato abitativo, oltre a quello relativo ai profondi cambiamenti della popolazione, consiste nei cambiamenti della struttura delle aree territoriali.

Molte sono le trasformazioni che hanno interessato il territorio negli ultimi anni, e altrettante sono già previste per gli anni a venire.

Nel solo comune di Rimini, dal 1948 al 2002, il suolo occupato è cresciuto in assoluto del 446% e quello per abitante è più che triplicato, passando da 53 a 168 mq. Il periodo di maggiore espansione del suolo urbanizzato si è protratto fino al 1975, poi è proseguito ma con incrementi decrescenti.

La provincia di Rimini presentava al censimento 2001 una densità insediativa territoriale di 511 abitanti per kmq: la più alta fra le province dell'Emilia-Romagna (la seconda è Bologna con 247 ab. Per Km²), mentre la media regionale si attesta a 180 Km². per abitante.

Nelle dinamiche di lungo periodo (come si afferma nel quadro conoscitivo predisposto per il pTc) del sistema insediativo provinciale, vanno sottolineati alcuni caratteri per certi aspetti più virtuosi di quelli registrati in altre province.

Al censimento del 1971, con circa 72.000 abitazioni, la provincia di Rimini è l'ultima fra le province emiliano-romagnole per entità dello stock abitativo, notevolmente distanziata da quella di Piacenza, penultima con ca.102.000 abitazioni. Nel 2001 Rimini è ancora ultima con ca.133.000 abitazioni, pur avvicinandosi sensibilmente a quella di Piacenza, ancora penultima con ca.142.000 abitazioni; mentre per quanto riguarda la popolazione, Rimini, con 273.000 abitanti, si stacca a questa data, per la prima volta dall'ultima posizione, sopravanzando Piacenza.

Il processo è tutt'altro che terminato, perché dopo il 2002 le nuove costruzioni sono proseguite, nell'intera provincia, al ritmo di circa 2 mila unità abitative l'anno. E i vecchi Piani Regolatori (l'ultimo del Comune di Rimini risale al 1999) avevano fatto previsioni che, al 2005, conservavano ancora dei residui, cioè spazi destinati ma non ancora utilizzati, di una certa consistenza. Mettendo infatti insieme residenziale, produttivo, aree da destinare a servizi e strutture ricettive, per il capoluogo si calcola una quota residua potenzialmente

utilizzabile di 5,4 kmq e per l'intera provincia di 19,6 kmq.

Si tratta, per quanto riguarda solo il residenziale provinciale, di circa 2 milioni di mq di superficie utile edificabile, ovvero di 25 mila alloggi di taglio medio (80 mq per abitazione); un numero teoricamente capace di ospitare qualcosa come 60 mila nuovi residenti. Solo nel capoluogo provinciale la superficie utile edificabile (700 mila mq) sarebbe sufficiente per quasi 9 mila abitazioni. Si tenga presente che dal 2001 ad inizio 2008 i residenti del comune di Rimini sono aumentati poco meno di 7 mila unità, e quelli della provincia di circa 24 mila. Si prevede però (stime pTep) che la popolazione in provincia di Rimini arriverà nel 2024 a toccare i 330.000 abitanti.

Sono del resto previsioni che non credo vadano viste come un problema, come se si trattasse di una calamità, organicamente connesse ad un'area che ha già una dotazione di servizi e strutture in grado di ospitare contemporaneamente, durante la stagione estiva, 500.000 persone solo nella città di Rimini.

Dotare la città balneare ed il suo entroterra di infrastrutture e servizi di qualità rappresenta l'unica risposta possibile, se non si vuole condannare la nostra comunità al declino, ma ciò facendo dobbiamo esserne consapevoli, si innesta anche una rinnovata capacità attrattiva e correnti migratorie sia interne che esterne ai confini nazionali, perché con essa si aprono nuove opportunità di vita e di lavoro, di crescita della popolazione e di consumo del territorio, cambia lo spazio fisico, il modo di vivere la città. La nuova Fiera, ha per esempio acceso i motori del sistema economico verso una destagionalizzazione alleggerendo la forte dipendenza dalla monocultura turistica, sollecitando le strutture ricettive alberghiere, ma più in generale i servizi alla persona (ristorazione, intrattenimento e svago, ecc.) ad una importante trasformazione ed innovazione. La dotazione si amplierà grazie all'apertura del nuovo palazzo dei congressi di Riccione ed alla realizzazione (in corso) di quello di Rimini.

La Darsena, la nuova rete distributivo-commerciale: dal centro agro-alimentare ai centri commerciali; le infrastrutture strategiche per la mobilità, la terza corsia dell'autostrada e la nuova statale 16, il sistema di trasporto pubblico con la metropolitana di superficie, il consolidamento della struttura aeroportuale; la qualificazione ed il recupero di aree strategiche per la riqualificazione urbana e turistica, fra Rimini e Riccione, come quella del Marano per la creazione di un polo del "benessere", che si innesta sulla presenza del Talassoterapico; il recupero a Bellariva dell'ex colonia Murri; le ipotesi di qualificazione del lungomare di Rimini con la presenza di "segni" riconoscibili forti, come avviene nella gran parte delle Città medio grandi d'Europa, per rilanciare una nuova immagine di Rimini.

Anche la valorizzazione storico culturale del nostro territorio, il sistema museale e delle biblioteche, il percorso dei castelli e degli insediamenti malatestiani, così come la valorizzazione dell'economia agricola con la promozione delle produzioni locali (olio e vino) le coltivazioni biologiche, ecc. Sono tutti aspetti di governo del territorio che permettono di irrobustire la trama delle relazioni interne ed esterne, di fare dell'intero sistema insediativo provinciale: paesi e città, arterie di un unico organismo.

Proprio per segnalare il "valore aggiunto" che possono avere le politiche di *governance* per lo sviluppo delle comunità locali è utile citare alcuni passaggi della elaborazione di Serena Vicari Haddock che insegna sociologia urbana nell'Università di Milano-Bicocca. (*La città contemporanea*, ed il Mulino).

"Le politiche urbane", sostiene la Haddock, hanno subito trasformazioni molto rilevanti negli ultimi due decenni in ragione della forte accelerazione del cambiamento dell'economia e della società.

Questo ha portato a un ampliamento della gamma dei problemi da trattare e a una crescita della domanda di servizi personalizzati e diversificati. L'agenda dei problemi che i governi locali sono chiamati ad affrontare si è quindi molto allungata e questa estensione può essere considerata non solo effetto dei processi di cambiamento e di frammentazione, ma anche la loro causa, in quanto contribuisce ad alimentarli.

Infatti nel momento in cui un programma di politica sociale riconosce una specifica categoria di bisogni, esso costruisce anche una categoria di persone a cui questo intervento è destinato e favorisce il loro costituirsi come gruppo a parte, con propri interessi da difendere; specularmente, all'interno della struttura amministrativa, si costituiscono soggetti e unità che si specializzano per affrontare questi nuovi bisogni, cambiando le priorità e i modi di intervento sulla città.

In tempi di finanze locali decrescenti, anche la produzione e la gestione dei servizi si è andata fortemente modificando nelle modalità di organizzazione ed erogazione. Il governo locale tradizionale era soprattutto un ente dispensatore di servizi e la maggioranza dei dipendenti pubblici era costituito da operatori a diretto contatto con il pubblico, impegnati nella prestazione di servizi: dagli assistenti sociali agli autisti di mezzi pubblici, dai maestri, ai vigili urbani, dai tecnici delle aziende municipalizzate, agli impiegati delle anagrafe. Ora

molti di questi servizi tendono ad essere forniti da agenzie esterne, con diversa natura giuridica.

Ma il cambiamento più significativo riguarda però la nuova centralità dello sviluppo locale.

La problematica del sostegno allo sviluppo economico che nel passato si risolveva con la messa a disposizione di aree per l'insediamento delle attività produttive (industria e artigianato), occupa ora una posizione centrale nelle politiche delle città e pone un complesso di domande nuove alle istituzioni locali.

Diventa prioritario, da un lato, sostenere lo sviluppo interno e, dall'altro, attrarre investimenti, dall'esterno e possibilmente dall'estero, che favoriscano la crescita dei settori più dinamici e innovativi dell'economia urbana e creino nuove opportunità di occupazione.

Diversi sono i fronti che si aprono per l'azione. In primo luogo, si crea una domanda di adeguamento e potenziamento delle reti infrastrutturali - da quelle idriche e fognanti, alle reti energetiche, di comunicazione digitale, stradali e ferroviarie - che risponda alle necessità dello sviluppo, offrendo soluzioni ai problemi di accessibilità e mobilità delle persone, delle merci e delle informazioni. In secondo luogo, lo specializzarsi delle città nell'economia della conoscenza richiede il potenziamento di tutte le strutture di ricerca che alimentino l'innovazione, nonché il sostegno alle organizzazioni che si occupano della produzione, organizzazione, interpretazione, dell'informazione e delle conoscenze. Forte è inoltre la domanda di formazione dei lavoratori per assicurare le competenze necessarie a un mercato del lavoro in rapida evoluzione. A tutto ciò va ad aggiungersi la domanda di comunicazione e di marketing urbano che costruisca e diffonda una immagine positiva della città, capace di attrarre imprese e famiglie.

Inoltre, come conseguenza dell'innalzamento complessivo del livello di istruzione, si forma poi una domanda di consumi culturali e ricreativi che richiede l'approntamento di nuove strutture per il tempo libero e l'organizzazione di nuovi servizi.

Si vanno poi rafforzando nuove domande di miglioramento della qualità ambientale e della qualità dell'abitare che si manifestano in rapporto ai diversi problemi che le città contemporanee si trovano ad affrontare. In primo luogo problemi di traffico, congestione e inquinamento atmosferico e acustico, in secondo luogo, esigenze di cura dello spazio pubblico e dell'arredo urbano, in funzione degli abitanti, ma anche per l'immagine complessiva della città e la sua attrattiva rispetto alle imprese, in terzo luogo, preoccupazioni per la sicurezza e l'incolumità dei cittadini rispetto a una criminalità che viene percepita come sempre più minacciosa.

Infine le grandi città presentano rilevanti problemi di integrazione sociale ed economica e manifestano nuovi fenomeni di esclusione sociale e di povertà che richiedono risposte adeguate.

Si tratta di un affresco che in scala ed intensità diversa si può riferire benissimo anche alla realtà del nostro territorio.

> Le abitazioni

Come abbiamo visto al di là dei luoghi comuni, il patrimonio abitativo non è sovradimensionato rispetto alle altre province della regione, siamo anzi in questo ambito il fanalino di coda mentre abbiamo rimontato una posizione su Piacenza solo per quanto riguarda la popolazione residente. Le cose cambiano se si parla di patrimonio edilizio nel suo complesso dove allora entra in campo il forte peso della struttura ricettiva alberghiera e più in generale il non residenziale.

La percentuale di edifici adibiti ad uso abitativo (89,3%) è a livello provinciale più bassa che nel resto d'Italia (92,9%), a causa di un largo impiego di edifici per uso alberghiero.

Analizzando le abitazioni per anno di costruzione si deduce che la provincia riminese vanta un patrimonio abitativo che non può dirsi moderno, ma che sicuramente non è troppo vecchio, con solo il 17,19% delle abitazioni costruite prima del 1945. Nel resto della Regione tale percentuale sale al 30,36%, spinta dalle vecchie costruzioni nelle province di Parma e Piacenza, in contrapposizione invece alle abitazioni più moderne di Reggio Emilia. A livello nazionale la percentuale di abitazioni di costruzione precedente al 1945 sale al 31,48%.

A Rimini invece la maggior parte degli edifici (67,4%) sono stati costruiti tra il 1946 e il 1981. Nel resto d'Italia questa percentuale arriva al 50%.

La ragione del fenomeno è presto detta, Rimini insieme ad altri Comuni della provincia posta lungo l'asse della linea Gotica, durante il secondo conflitto mondiale, ha subito bombardamenti a tappeto che hanno cancellato oltre l'80% del patrimonio edilizio.

Ogni abitazione ha mediamente 4,2 stanze. Rispetto ai precedenti censimenti Istat è sempre cresciuto il

numero di abitazioni di proprietà e in altro uso, mentre è calato il numero di abitazioni in affitto. La situazione è in linea con il panorama regionale, dove la percentuale di case di proprietà è cresciuta a tassi anche maggiori rispetto a quelli provinciali, passando dal 47,53% del 1971 al 71,58% del 2001. Nei Comuni dell'entroterra è più facile trovare abitazioni in proprietà, nei Comuni costieri invece si trovano le percentuali più alte di abitazioni in affitto.

Tra le 106.656 abitazioni, quelle che dispongono di almeno una cucina sono 76.218 (il 71,5%), mentre quelle che dispongono di posto auto sono 88.645 (l'83,1%).

Ogni abitazione in provincia di Rimini ha mediamente una superficie utile abitabile di 65 metri quadrati e un numero medio di 3,07 stanze e 2,78 accessori.

Attraverso un confronto temporale ci si rende conto che le nuove abitazioni vengono costruite puntando sempre di più al risparmio di spazio, altro sintomo di un mercato in cui la domanda è sempre maggiore. Non si tratta di un problema locale; quanto detto si verifica infatti non solo a Rimini, ma in tutta Italia. Infatti se a Rimini si è passati dai 69,7 mq di superficie abitabile del 2000 ai 63,0 mq del 2005, in Italia si è passati negli stessi anni da 81,6 a 73,5 mq.

> Contratti di locazione e compravendita

Esaminando ora i dati del *Rapporto Immobiliare 2008*, redatto dall'*Osservatorio Mercato Immobiliare* possiamo valutare l'andamento del mercato immobiliare nazionale aggiornato agli ultimi anni.

Riguardo l'andamento delle compravendite emerge che nel 2007 si sono registrate a livello nazionale un totale di 806.225 transazioni (NTN¹) con un decremento complessivo pari al -4,6% sul 2006, anno in cui si erano registrate 845.051 transazioni. L'andamento dell'indice del NTN dal 2000 evidenzia il rallentamento già registrato nel 2006, e la consistente frenata registrata nel 2007 dopo un periodo di crescita piuttosto sensibile.

L'andamento del NTN distinto tra capoluoghi e resto della provincia conferma che il mercato residenziale italiano subisce nell'ultimo anno un forte decremento nei capoluoghi e per la prima volta dal 2000 si ferma anche nei comuni non capoluogo.

Dai dati del *Rapporto Immobiliare 2008* emerge inoltre uno spostamento del mercato residenziale dalle città capoluogo ai centri minori della provincia. Tale fenomeno è collegato a due fattori principali: il primo è il considerevole aumento dei prezzi delle abitazioni nei centri maggiori, che spinge a cercare soluzioni più economiche nei comuni limitrofi; il secondo è la maggiore disponibilità di nuove costruzioni nei comuni dell'hinterland, piuttosto che nei capoluoghi, dove il territorio è, in molti casi, saturo e scarseggiano le aree edificabili. Altro eventuale incremento delle compravendite nei comuni minori può riguardare l'investimento in seconde case nei comuni turistici. L'analisi del mercato del settore residenziale nel 2007 evidenzia, peraltro, come per la prima volta dal 2000 il mercato residenziale nei comuni non capoluoghi abbia subito una battuta di arresto, -3,5%, sia pure decisamente inferiore a quella che si è avuta nei capoluoghi, -7,2%. Tale segnale è indicativo della crisi del settore, che pare evidentemente giunto alla fine di un ciclo immobiliare.

L'andamento nazionale è confermato anche a livello regionale, dove si verifica una crescita del NTN fino al 2006, che cala poi nell'anno successivo. Nel complesso l'NTN regionale è comunque in aumento, con un tasso di crescita medio, relativo agli ultimi 7 anni, del +3,26%.

Ma è sicuramente più interessante effettuare una analisi locale, soffermandosi anche sulla situazione provinciale. Sempre facendo riferimento al *Rapporto Immobiliare 2008* dell'*Osservatorio Mercato Immobiliare* possiamo affermare che a livello regionale per il settore residenziale si verificano compravendite in calo e prezzi in aumento. I capoluoghi di Regione registrano cali consistenti di transazioni (-8,6%), mentre il tasso tendenziale dei valori denota aumenti meno consistenti nei capoluoghi rispetto ai comuni del resto della provincia.

Per quanto riguarda la provincia di Rimini l'NTN risulta complessivamente in aumento (+5,7% tra il 2006 e il 2007), il più alto incremento della Regione nell'ultimo anno. Ma l'aumento riguarda solamente i Comuni non capoluogo, visto che nel Comune di Rimini l'NTN è in calo addirittura del -8,0%.

Anche l'IMI registra valori più alti nei Comuni non capoluogo piuttosto che nel Comune di Rimini. Tale indicatore (3,1% nel 2007) è però nel complesso leggermente al di sotto della media regionale, che si conferma comunque alta, al di sopra del dato medio nazionale per l'ottavo anno consecutivo.

¹ L' NTN è il "Numero di Transazioni Normalizzate" (numero di transazioni avvenute nell'anno, rispetto alle quote di proprietà oggetto della transazione)

Rinvio ad una lettura più specifica presente nel rapporto il dato sulle quotazioni immobiliari attualmente prevalenti nel Comune capoluogo e nelle realtà provinciali.

Un'ulteriore conferma dell'andamento calante delle compravendite immobiliari, per la residenza, ci viene fornito dai recenti dati dell'Agenzia delle Entrate (distretto di Rimini) in base al quale si nota che le transazioni sono passate da 4.468 del 2003, alle 3.485 del 2007.

> Gli alloggi in affitto

Inevitabilmente i prezzi degli immobili ad uso abitazione trascinano in alto anche gli affitti, sia a livello locale che nazionale. Questo dato pare tuttavia più preoccupante del precedente, poiché la situazione economica degli affittuari è nella maggior parte dei casi molto più critica rispetto a quella dei proprietari di abitazioni. Come confermato da *Nomisma*, "il mercato delle abitazioni in affitto è stato soggetto a forti incrementi dei valori che si sono riversati sulla capacità di spesa delle famiglie, in particolare sulle fasce più deboli della popolazione".

La percentuale di nuclei familiari che vive in situazione di disagio è infatti maggiore per chi paga l'affitto (38%) rispetto a chi possiede una casa di proprietà (10%).

Per quasi il 20% degli affittuari l'onere connesso al pagamento dell'affitto va a gravare sul reddito familiare per un cospicuo 30%, e anche in relazione al problema del sovraffollamento esiste una prevalenza di disagio per le famiglie in affitto.

Tra il 1991 e il 2007, a fronte di una crescita del reddito medio familiare del 20,8% (stime *Nomisma* su dati *Banca d'Italia*), l'aumento dei canoni d'affitto nelle aree urbane risulta a livello nazionale del 66,7% (*Nomisma*).

L'incidenza dell'affitto sul reddito familiare è aumentata notevolmente, passando, in particolare per le famiglie monoreddito ad una incidenza del 30/40% rispetto al 20,7% di inizio anni '90, a cui vanno aggiunte le spese di gestione (utenze).

I recenti dati forniti dall'Agenzia delle Entrate (distretto di Rimini) relativi alle transazioni operate per l'affitto, nel territorio provinciale, al contrario di quanto avvenuto per le compravendite ci indicano un trend in forte crescita, passando dai 3.806 contratti effettuati nel 2003 a 6.462 nel 2007, un incremento di circa il 70%.

In definitiva i dati pubblicati in questo rapporto, e in particolar modo quelli relativi all'incremento dei costi degli affitti, confermano l'emergenza abitativa a cui stiamo assistendo: una emergenza che colpisce in particolar modo le fasce più povere della popolazione. A questo punto del nostro ragionamento analizziamo proprio il disagio abitativo subito dalle famiglie con maggiori problemi economici.

> La questione sociale dell'abitazione

Vorrei infine soffermare l'attenzione su tre importanti temi che riguardano il problema dell'abitazione e che sono tra di loro in qualche modo collegati: il Fondo sociale per l'Affitto, le domande di accesso agli alloggi di edilizia pubblica e gli sfratti per morosità.

Con l'incremento dei costi degli affitti, che erodono buona parte dei redditi delle famiglie, sono in costante aumento i nuclei che non possono corrispondere agli impegni presi e pagare regolarmente il canone di locazione.

A queste situazioni cerca di dare una risposta il "Fondo nazionale per il sostegno alle abitazioni in locazione", con il quale vengono erogati contributi economici destinati ad aiutare i cittadini in difficoltà nel pagamento del canone di locazione. Sono esclusi dal contributo gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Il fondo per l'affitto è stato istituito con la legge n. 431/98. La Regione Emilia-Romagna ha successivamente provveduto a regolamentare il fondo per l'affitto con una propria normativa di settore (Legge Regionale n. 24/01, artt. 38 e 39) e ogni anno approva una delibera di Giunta con la quale si stabiliscono i requisiti per accedere al contributo ed i termini di apertura dei bandi che i Comuni dovranno gestire.

La Regione dopo la raccolta delle domande, ripartisce i fondi fra i Comuni, che a loro volta erogano il contributo alle famiglie ammesse in base a precisi requisiti.

Nonostante ogni anno aumentino le famiglie che fanno domanda per ottenere un aiuto economico per poter pagare l'affitto, purtroppo i fondi statali continuano a diminuire. Mentre le richieste sono salite in sei anni, dal 2000 al 2006, del 148%, i fondi statali sono diminuiti del 41%. La dotazione finanziaria del fondo regionale è stata di circa 40 milioni di euro nei primi anni (quando il fabbisogno, stando alle domande ammesse, ne richiedeva comunque più di 60 milioni), per poi scendere bruscamente nel 2003 a 24,5 milioni di euro. Nel 2007 le risorse complessivamente messe a disposizione ammontano a 32,8 milioni di euro (di queste 3 milioni

provengono dal bilancio della Regione, mentre il resto è trasferito dallo Stato). Aggiungendo i circa 10 milioni che si prevede saranno messi a disposizione dai Comuni, la cifra complessiva che sarà erogata alle 48.167 famiglie risultate idonee a ricevere il contributo si attesterà circa su 42,5 milioni di euro.

In particolare nella provincia di Rimini dai 2,6 milioni di euro del 2002 si è scesi a 1,9 milioni di euro nel 2004; vi è stato un picco massimo nel 2005 quando sono i fondi sono arrivati a 3,1 milioni di euro, ma si sono poi quasi dimezzati l'anno seguente (1,8 milioni di euro nel 2006). Nel 2007 infine i fondi sono tornati a registrare valori medi, attorno ai 2,6 milioni di euro.

Il risultato complessivo è però un calo importante del contributo annuale medio, che in pochi anni si è addirittura dimezzato, scendendo dai 1.456 euro del 2001 ai 738 euro del 2007 (ma nel 2006 era di soli 542 euro).

Nella nostra provincia con il 53% dei fondi stanziati e il 54% delle domande ammesse al contributo, il ruolo più grosso viene svolto dal comune di Rimini, seguito da Riccione, Bellaria Igea Marina e Santarcangelo.

In Emilia - Romagna il numero dei contributi erogati è salito da 20 mila del 2000 ad oltre 38 mila del 2003, per arrivare a 48 mila nel 2007, con un aumento in 7 anni del 140% circa. In provincia di Rimini, tra il 2001 e il 2007, il numero dei contributi erogati è cresciuto da 1.934 a 3.519 con un salto all'insù dell'82% in 6 anni. E' importante inoltre segnalare che a partire dal 2003 sono stati eliminati gli aiuti alle fasce più ricche (fasce C e D), a cui spettava comunque una quota piuttosto bassa dei contributi, pari a meno dell'1% del fondo totale, per concentrarsi maggiormente sulle fasce più bisognose (fasce A e B).

Infatti, analizzando la composizione delle famiglie (48.167), il 61% (29.323) appartiene alla fascia più povera (due anni fa nel 2005 erano 26.863), la fascia A. Si tratta delle famiglie che hanno un valore ISE non superiore a 11.340 euro e un'incidenza del canone pagato sull'ISE non inferiore al 14%. Il restante 39% (18.844 beneficiari, mentre nel 2005 erano 17.881) sono composti da nuclei familiari appartenenti alla fascia B con ISE compreso tra 11.340,01 e 30.000 euro e incidenza del canone sull'ISE non inferiore al 24%.

Come si evince dai dati riportati, emerge che il fondo sociale per l'affitto non è oggi sufficiente per risolvere i problemi legati all'emergenza abitativa delle famiglie più bisognose. A questo riguardo l'Assessorato Regionale alle Politiche Abitative spiega che "il fondo per l'affitto si conferma uno strumento in grado di fornire un aiuto a un numero elevato di famiglie che vivono in affitto a canone di mercato. Però questo non è più sufficiente a fronteggiare con adeguatezza il disagio abitativo di origine economica. Il fenomeno riguarda un numero sempre più elevato di famiglie e perché il fondo possa svolgere efficacemente il proprio compito occorrono al contempo risorse finanziarie adeguate e politiche nuove che tengono conto dei cambiamenti socio-economici intervenuti".

L'altro grande aiuto che viene offerto ai nuclei familiari più bisognosi è la possibilità di abitare in alloggi di ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), disciplinati nella nostra Regione dalla L.R. 24/2001, con canoni agevolati. Il numero di nuclei familiari che chiedono di accedere all'ERP, così come il numero di nuclei familiari che richiedono di accedere al fondo per l'affitto, è un indicatore diretto del disagio abitativo della popolazione.

E' da sottolineare il fatto che coloro che sono nelle graduatorie di ERP, nelle quali rientrano anche molti nuclei sfrattati, e gli utenti del Fondo affitti in molti casi coincidono. Non sono stati fatti incroci e comparazioni pertanto al momento resta difficile riuscire a quantificare il fenomeno con precisione.

Nel 2007 le domande per l'accesso all'ERP nella provincia di Rimini sono state 2.002 nel 2008 sono salite a 2.076.

In termini relativi, quindi rapportando il numero di domande alla popolazione residente, il Comune di Rimini è tra quelli in cui sono state presentate un maggior numero di domande di ERP, preceduto solamente dal Comune di Gemmano e seguito invece dai Comuni di Marciano di Romagna, Montegridolfo, Misano Adriatico e Riccione. Il Comune dove le domande di ERP sono invece basse è San Giovanni in Marignano.

Secondo i dati rilevati dal Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari) il problema degli sfratti sta diventando sempre più di vasta portata in Italia e i dati lo confermano. I provvedimenti di sfratto emessi a livello nazionale che si erano notevolmente ridimensionati, passando da 146 mila del 1984 a 39 mila del 2001, sono tornati a crescere: negli ultimi anni infatti superano i 45 mila all'anno.

Anche le richieste di esecuzione forzata, che erano sempre calate tra il 2000 e il 2004, (nel 2004 ne erano state segnalate solo 78.067), negli anni seguenti sono aumentate, arrivando a 106.335 nel 2005 e 109.095 nel 2007. Gli sfratti eseguiti invece continuano a crescere costantemente, arrivando al picco storico di 25.671 nel 2005.

L'Emilia-Romagna è fra le Regioni con il maggior numero di sfratti per morosità, seguita a livello nazionale

solamente dalla Lombardia.

La drammaticità della situazione regionale consiste nel fatto che sia i provvedimenti di sfratto emessi sia gli sfratti effettivamente eseguiti sono aumentati, seguendo entrambi un trend di crescita costante. Nel 2007 i provvedimenti di sfratto arrivano a 5.076, crescendo sempre anno dopo anno sin dal 1999. Gli sfratti eseguiti invece arrivano nel 2007 a 2.449, mentre nell'anno precedente avevano raggiunto addirittura il massimo storico di 2.848, dato senza precedenti in Regione.

Tra tutte le province dell'Emilia Romagna, quella che sente il problema più di ogni altra è proprio Rimini, dove si verifica uno sfratto ogni 283 famiglie (uno ogni 415 in Emilia-Romagna, uno ogni 525 in Italia).

Infatti la situazione della provincia riminese è peggiore sia in un confronto nazionale, che regionale. Le serie storiche mostrano una tendenza all'aumento dei provvedimenti di sfratto, delle richieste di esecuzione e anche degli sfratti eseguiti. Il dato che maggiormente balza all'occhio riguarda gli sfratti eseguiti nel 2002: 494 sfratti in uno stesso anno. Negli anni a venire il numero di sfratti si è ridimensionato, ma è comunque tutt'ora in crescita.

La motivazione dei provvedimenti di sfratto sta cambiando in maniera forte: continuano infatti a perdere peso la necessità del locatore di rientrare in possesso dell'alloggio per finita locazione, per diventare prevalente la morosità, causa dell' 86% dei provvedimenti. E' un dato che nasconde una disponibilità economica della famiglie sempre minore, soprattutto dall'entrata in vigore dell'euro (2002).

Ma quanto sia problematico il tema degli sfratti in provincia di Rimini, in rapporto alle altre province regionali e ancor di più nazionali, è testimoniato dal dato risultante dal rapporto fra gli sfratti emessi e le famiglie residenti.

Nella provincia di Rimini avviene uno sfratto ogni 283 famiglie, mentre in Regione ve n'è uno ogni 415 famiglie, in Italia uno ogni 525. In questo caso Rimini rivela la situazione peggiore rispetto a tutte le altre province della Regione. A livello nazionale solo le province di Prato, Palermo, Genova e Roma, ottengono un risultato peggiore di quello di Rimini.

Tutto ciò dovrebbe fare sicuramente riflettere su una emergenza abitativa che in Emilia-Romagna è più forte che nel resto d'Italia, e che in particolare a Rimini raggiunge livelli quasi allarmanti. Per quanto riguarda l'Edilizia Residenziale Pubblica, si è verificata una discreta riduzione degli alloggi disponibili, almeno fino al 2001 per effetto della vendita di numerosi alloggi. Questa riduzione ha trovato riscontro tra l'altro nella diminuzione del numero degli utenti, passati da 4.738 a 3.713, segnando un calo del 22% in soli 4 anni.

Successivamente al 2001 si è verificata però una inversione di tendenza, per cui gli utenti sono tornati ad aumentare, anche se si tratta comunque di cifre piuttosto esigue: gli utenti sono arrivati a 4.128 nel 2004, e a 4.145 nel 2007.

Tra i comuni della provincia, la componente più consistente di utenti ERP si ritrova nel comune capoluogo, Rimini, dove si concentrano 2.585 utenti (il 63% del totale di provincia).

I dati più interessanti, tuttavia, possono essere evinti solo attraverso un confronto con il numero di residenti presenti nel Comune stesso. Si deduce così che il Comune con la più alta incidenza di utenti ERP non è Rimini (che è comunque seconda, con 18,8 utenti ERP ogni 1.000 residenti), bensì il Comune di Gemmano (che arriva a ben 20 utenti ERP ogni 1.000 residenti). Nelle parti alte della graduatoria possiamo trovare poi il Comune di Montegridolfo (16,4 utenti ERP ogni 1.000 residenti) e di Misano Adriatico (14,9 utenti ERP ogni 1.000 residenti).

I risultati che emergono non sono di certo ottimistici: il fondo per l'affitto, nonostante negli ultimi anni abbia fornito aiuti economici ad un numero maggiore di famiglie, in realtà fornisce alle famiglie stesse liquidità sempre minori, addirittura dimezzate tra il 2001 e il 2007 che non risolve il problema di pagare canoni elevati che il mercato privato a tutt'oggi offre. Tra l'altro le famiglie in questo periodo storico si ritrovano a dover fronteggiare problemi economici non indifferenti, complice anche una crisi economico-finanziaria con pochi precedenti.

Come conseguenza di tutto ciò aumenta sensibilmente il numero degli sfratti eseguiti, raddoppiati in soli otto anni. La situazione, che è già abbastanza grave in Italia dove si verifica uno sfratto ogni 525 famiglie, lo è ancor di più in provincia di Rimini dove si verifica uno sfratto ogni 283 famiglie.

Di fronte ad una situazione di certo non positiva forse gli Enti locali, ACER ed i Comuni, devono individuare strade anche nuove che per tentare di aiutare le famiglie in difficoltà abitativa.

Ma vediamo in concreto le iniziative e gli interventi, più significativi, in corso che abbiamo posto sotto il titolo di "buone pratiche".

> Le buone pratiche

> La costruzione di alloggi pubblici

L'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) è una piattaforma residenziale che comprende a livello nazionale n° 811.488 alloggi, pari al 3,8% sul totale ed al 18,8% sugli alloggi in affitto.

(i dati sono riferiti al censimento 2001). Considerando però l'incremento avuto con le nuove costruzioni e le alienazioni effettuate, la situazione al 2006 risulta pressoché invariata.

Tali numeri assumono tuttavia una portata assai marginale se raffrontati alla consistenza dell'edilizia sociale presente nella buona parte dei paesi europei occidentali (ad esempio Olanda, Svezia, Germania, Francia).

La produzione di alloggi a totale carico dello Stato, che negli anni '80 ("Piano decennale sulla casa") era stata di circa 34.000 per anno, si è andata progressivamente riducendo. Nel 2004 le abitazioni ultimate in tutta Italia sono state solo 1.900. Un'abitazione di ERP su due in Italia risulta oggi edificata prima del 1981.

In seguito alla soppressione dei contributi ex Gescal (1998), che avevano permesso di finanziare l'edilizia residenziale pubblica per complessivi 27.000 miliardi, lo Stato non ha provveduto ad istituire un nuovo fondo alimentato dalla fiscalità generale. Il "Piano Casa" varato dal Governo, prevede uno stanziamento di 800 milioni di euro, dei quali almeno 550 risultano già impegnati dalle Regioni e dai Comuni per il recupero di circa 10.000 alloggi pubblici, in stato di degrado e abbandono. Per il resto dovremo vedere l'esito degli studi e delle proposte messe in campo sotto il titolo suggestivo, se pur non nuovo, di *Social Housing*, attraverso il quale si intenderebbe favorire il coinvolgimento di banche ed operatori privati nella produzione di interventi finalizzati ad incrementare lo stock di alloggi per l'affitto, in la locazione permanente e a termine, che dovrebbe favorire, attraverso varie misure ed incentivi (fiscali, aree a prezzi agricoli, ecc) di applicare canoni calmierati. Ci auguriamo che ciò si traduca in progetti concreti di fattibilità, ma i tempi non saranno brevi e per il momento non è dato conoscere quali effetti quantitativi (numero di alloggi) e qualitativi (valori medi dei canoni), potranno generare.

Sarà quindi necessario fare affidamento, in modo pragmatico, sulle risorse acquisite sino qui e dare vita per quanto è possibile a idee e progetti credibili e realistici da sviluppare in sede locale, nella certezza però che occorre un "attore collettivo" e non singoli protagonisti, siano essi istituzioni o privati. Solo una larga e forte concertazione fra pubblico e privato può favorire la costruzione di progetti e proposte capaci di creare una risposta efficace alla domanda di alloggi a canoni calmierati, le idee non mancano. Vediamo per quanto riguarda la parte pubblica (Regione Comuni Provincia ACER) le attività in atto e le iniziative in programma.

Nella provincia di Rimini, al 31/12/2007, risultavano 2009 alloggi di ERP, al netto di 541 alloggi venduti fra il 1993/2007. Sono stati fatti investimenti diretti da parte di ACER, ed in partecipazione con la Regione ed i Comuni, in nuove costruzioni e recuperi per **841 alloggi** di cui 383 già consegnati ed altri 458 in fase di costruzione: la consegna è prevista fra il 2008/2010, mentre è in programma la realizzazione di altri 151 alloggi.

Va inoltre detto che attraverso il turnover degli alloggi gestiti da ACER, sono stati riassegnati, attingendo dalle graduatorie delle "case popolari", negli anni dal 1997 al 2007, ben **508 alloggi**.

> Edilizia convenzionata

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale, promossa dai comuni e dagli operatori privati (cooperative, imprese di costruzione) sulla base di norme specifiche e di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono stabilite le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione delle aree, i requisiti soggettivi di chi acquista, la successiva possibilità di affittare o vendere a prezzi stabiliti dalla convenzione.

Di norma il costo del terreno incide in misura minore nel costo finale dell'alloggio (circa il 20%), che, insieme alle caratteristiche tipologiche e costruttive, permettono di calmierare i prezzi di queste abitazioni rispetto a quelle di "puro mercato". Attraverso queste modalità costruttive sviluppatesi dagli anni '70, migliaia di famiglie riminesi hanno potuto risolvere il problema dell'alloggio.

Sono in programma e in corso di realizzazione nel Comune di Rimini, altri 1.440 alloggi.

> L'esperienza dell'Agenzia pubblica

L'ACER sta svolgendo dal 2001 un servizio di reperimento alloggi per conto del Comune di Rimini, al quale si sono aggiunti nel corso degli anni altri Comuni della provincia, con lo scopo di rispondere all'emergenza abitativa (famiglie sfrattate, nuclei senza fissa dimora, ragazze madri per la tutela dei minori, anziani, immigrati, ecc). Attraverso questa attività svolta in sinergia con ACER, le Amministrazioni Comunali hanno ottenuto alcuni risultati importanti, fornendo una risposta di governo all'emergenza abitativa e nel contempo sono riuscite a contenere significativamente le spese per gli alloggiamenti che, prima di questa soluzione, venivano forniti attraverso residence, alberghi o pensioni, con costi notevoli.

A questo tipo di convenzioni se ne è poi aggiunta un'altra con la Provincia e le Associazioni di categoria, per dare risposta alla domanda di alloggi per i lavoratori migranti, sia italiani che stranieri. Inoltre il servizio si è esteso anche all'Università per reperire alloggi a canone calmierato per studenti.

A dicembre 2007 gli alloggi gestiti per queste finalità ammontavano a n° 206, (ma già oggi sono 252).

Il canone medio è di € 584,00 al mese, la dimensione media degli alloggi risulta essere di mq. 58,82 ed il numero delle persone alloggiate era di 520. ACER ed i Comuni forniscono garanzie, ai proprietari, circa il pagamento del canone, il ripristino degli alloggi e la restituzione nei termini stabiliti. Si tratta di garanzie che nessun soggetto terzo è in grado di fornire e proprio per questo ci è stato possibile spuntare prezzi inferiori del 26% in media, rispetto a quelli di mercato. In sostanza il risparmio è stato di € 418.831,11 (differenza fra canoni richiesti e quelli effettivamente corrisposti) e di € 77.237,96 euro di intermediazione che non è stato necessario pagare alle agenzie, perché reperiti direttamente da ACER.

Mi preme segnalare questi aspetti per ricordare i risultati di un lavoro che, fra i primi in Italia, abbiamo svolto e che ha ricevuto il plauso anche del CENSIS, in una ricerca sulle "buone pratiche", svolta sulle politiche abitative.

Da questa esperienza, che si è poi allargata ad altri Comuni, alla Provincia ed all'Università, abbiamo acquisito una conoscenza significativa del mercato della locazione e dei meccanismi che permettono di fare incontrare offerta e domanda di alloggi; si tenga conto che attualmente gli alloggi gestiti con queste modalità, su scala provinciale, ammontano a n° 252.

> Promuovere i canoni concertati

E' possibile trarre da questa esperienza alcune indicazioni utili per provare ad estendere il servizio anche ad un'area di famiglie con non sono assistite e che non rientrano nelle graduatorie di ERP, o che non ricevono il contributo per l'affitto, ma non potendo acquistare un alloggio si rivolgono al mercato privato della locazione incontrando però molte difficoltà in ordine alle garanzie richieste (finti comodati gratuiti, forti anticipi o fidejussioni) ed a canoni troppo alti, che incidono per oltre il 40% sul reddito familiare. Il valore aggiunto della nostra "intermediazione", che come abbiamo visto si aggira intorno al 26% di sconto sui canoni richiesti, potrebbe essere messo a disposizione di queste famiglie, mentre i Comuni, la Provincia, le associazioni di categoria, la stessa fondazione CARIM, potrebbero dare vita ad un fondo di garanzia per fare fronte ad eventuali insolvenze (morosità, spese legali, ripristino alloggi, ecc.), che si possono comunque determinare.

Nel contempo dovrebbero essere promossi, con un'adeguata campagna informativa i canoni concertati, ben sapendo che gli stessi non sono costituiti da criteri e coefficienti assoluti ed "oggettivi", ma vanno verificati e contrattati sul posto, in base alle effettive condizioni dell'alloggio.

Se infatti stiamo ai patti territoriali sottoscritti nel 2004, dalle organizzazioni degli inquilini e della proprietà, possiamo notare che il canone concertato può avere una oscillazione, fra il minimo ed il massimo, anche del 30/40%. Chi stabilisce il punto di caduta? Le conoscenze e la professionalità maturata nel settore della locazione, da ACER, potrebbe permettere di svolgere con successo questo compito, garantendo la finalità sociale del progetto.

Tuttavia occorre avere chiaro che le agevolazioni fiscali sono certo importanti ma esse fanno premio per alloggi medi e grandi, mentre per le piccole superfici (bilocali, o anche trilocali fino a 45/50 mq.) risultano difficilmente competitivi, a meno che non si trovino nel centro storico e magari arredati. E comunque esiste una varietà infinita di casi, non ultimo il reddito dichiarato dal locatore e relative aliquote Irpef (la nostra stima ci dice che inizia ad essere vantaggioso con un'aliquota media del 30/33%, e per appartamenti medio/grandi). In tante circostanze, dimostrabili, si possono pagare anche canoni liberi inferiori a quelli concertati. Evitiamo quindi rigidità che rischiano di restringere il campo e la platea dell'offerta di alloggi.

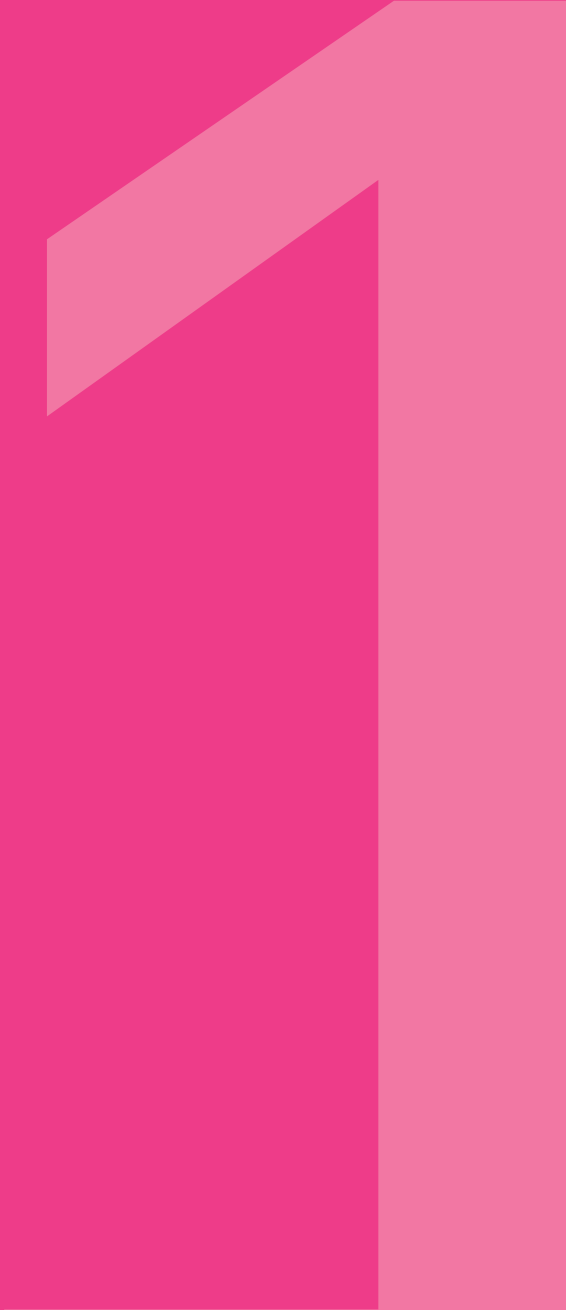
Un ulteriore incentivo potrebbe comunque essere costituito dalla eliminazione di quel residuo due per mille di ICI, previsto per i canoni concertati.

> Dal recupero di 50/60 alberghi per uso residenziale, 1000 alloggi a canone calmierato

Ci sono aree urbane estese dove sarebbe possibile ed anzi necessario procedere a grandi interventi di riqualificazione urbana, come tutta l'area a nord fra Torre Pedrera e Bellaria, piena di colonie in disuso, c'è il grande tema del recupero edilizio, per fini residenziali, se non si vuole continuare solo con nuovi insediamenti che sottraggono territorio. C'è, ancora, il problema delle strutture ricettivo-alberghiere dismesse, ormai fuori mercato, a mare della ferrovia e in zone di scarso pregio turistico, alle quali è stato assegnato solo l'obbligo "dirigistico" di rigenerarsi, magari mettendosi insieme, come attività ed imprese turistico alberghiere. Siamo davvero certi che sia solo questa l'unica alternativa possibile? Dove sono i nuovi investitori, posto che il pubblico è solo in grado di fissare, attraverso norme urbanistiche, vincoli e quindi incentivi o disincentivi, ma non di promuovere investimenti con risorse proprie. Perché allora non pensare, almeno per una parte di questi, ad una grande operazione di recupero e perequazione per fini residenziali e sociali? Basterebbero 50/60 pensioni o alberghi dismessi (solo negli anni dal 2007-2008 hanno cessato l'attività ben 247 strutture), individuati con bando pubblico lungo l'intera costa riminese, per realizzare 1.000 alloggi bilocali e trilocali, le tipologie più richieste. Lo scambio pubblico privato potrebbe essere questo: ti autorizzo il cambio di destinazione d'uso, come è già accaduto per molte strutture a monte della ferrovia, ma mi restituisci alloggi a canone calmierato per almeno 15 anni. Si potrebbero ottenere così almeno due effetti importanti: a) non si aggiungono "mattoni" e non si espandono gli insediamenti edilizi, nel contempo si offre uno sbocco economico ad un capitale "morto" ed inutilizzato. Il conto economico e sociale per l'amministrazione Comunale risulterebbe ampiamente in attivo, come per il privato che, ormai privo di interesse per un'attività turistica che richiederebbe grandi investimenti ed un rischio d'impresa molto alto, non avrebbe altra alternativa che lasciare nel più assoluto degrado, in attesa di tempi migliori, la propria ex pensione od ex albergo. Mentre così può ricevere una rendita (affitto) oppure può, se ritiene, recuperare l'investimento con un ragionevole ricavo, prima, durante o dopo i 15 anni di convenzione con il Comune.

L'effetto calmiera sul mercato dell'affitto sarebbe formidabile e numerosi nuclei familiari composti da una sino a 3 persone, potrebbero trovare un'alternativa possibile rispetto al libero mercato.

Il Direttore Generale
Franco Carboni



IL CONTESTO ECONOMICO

Il contesto economico della provincia di Rimini, che sarà presentato in questo capitolo senza ancora guardare in modo approfondito al mondo dell'edilizia, verrà valutato considerando diversi fattori: la situazione dell'industria, quella turistica, lo scenario economico con importazioni/esportazioni, valore aggiunto, indicatori sul mercato del lavoro, e un brevissimo sguardo rivolto all'edilizia, la situazione riferita a redditi, retribuzioni e pensioni, e l'analisi infine sul benessere percepito dai cittadini. La fonte da cui è stata attinta la maggior parte delle informazioni relative a questo capitolo è il Rapporto sull'economia della Provincia di Rimini 2007-'08 a cura dell'Ufficio Studi Camera di Commercio di Rimini (CCIAA).

Sulla base dei dati Unioncamere Emilia Romagna elaborati dalla CCIAA, l'industria riminese nel 2006 ha iniziato un periodo di ripresa della produzione, a fronte della caduta registrata nel 2005 (-0,5%), o di quella precedente nel 2003. Nel contesto regionale si è verificata una ripresa della produzione ancor più marcata, la quale fa però seguito ad un periodo di ridimensionamento più prolungato.

Nel 2006 in provincia di Rimini tornano a crescere anche fatturato e ordinativi (+2,2% e +2,0%), a un tasso poco inferiore rispetto a quello regionale (+2,7% e +2,5%). Accelerano le esportazioni, che hanno mantenuto una dinamica positiva anche nel corso del 2005: gli incrementi sono del +3,4% in Emilia Romagna, e addirittura del +4,6% a Rimini. In termini di produzione fatturato e ordinativi, i dati disponibili riferiti ai primi 3 trimestri del 2007 mostrano una situazione di evidente miglioramento, grazie anche a un tasso di crescita dell'export che arriva al 3,9% sia in provincia sia in regione.

La dinamica dell'industria di Rimini nel 2006-2007 (variazioni % medie rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente)

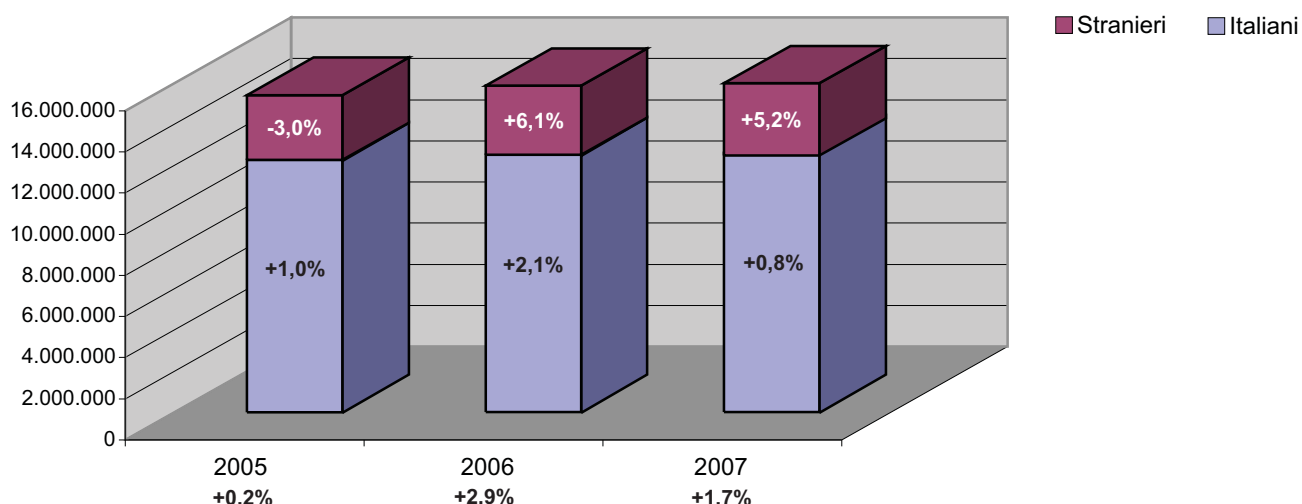
	Rimini			Emilia Romagna		
	Anno 2006	Gen-set 2006	Gen-set 2007	Anno 2006	Gen-set 2006	Gen-set 2007
Produzione	+1,1%	+0,7%	+2,2%	+2,3%	+2,2%	+2,2%
Fatturato	+2,2%	+1,7%	+2,1%	+2,7%	+2,6%	+2,3%
Ordinativi totali	+2,0%	+1,5%	+2,0%	+2,5%	+2,3%	+2,1%
Esportazioni	+4,6%	+4,5%	+3,9%	+3,4%	+3,6%	+3,9%
Utilizzo impianti (%)	74,9%	74,3%	/	76,4%	76,1%	/

Fonte: Unioncamere Emilia Romagna

> Il turismo

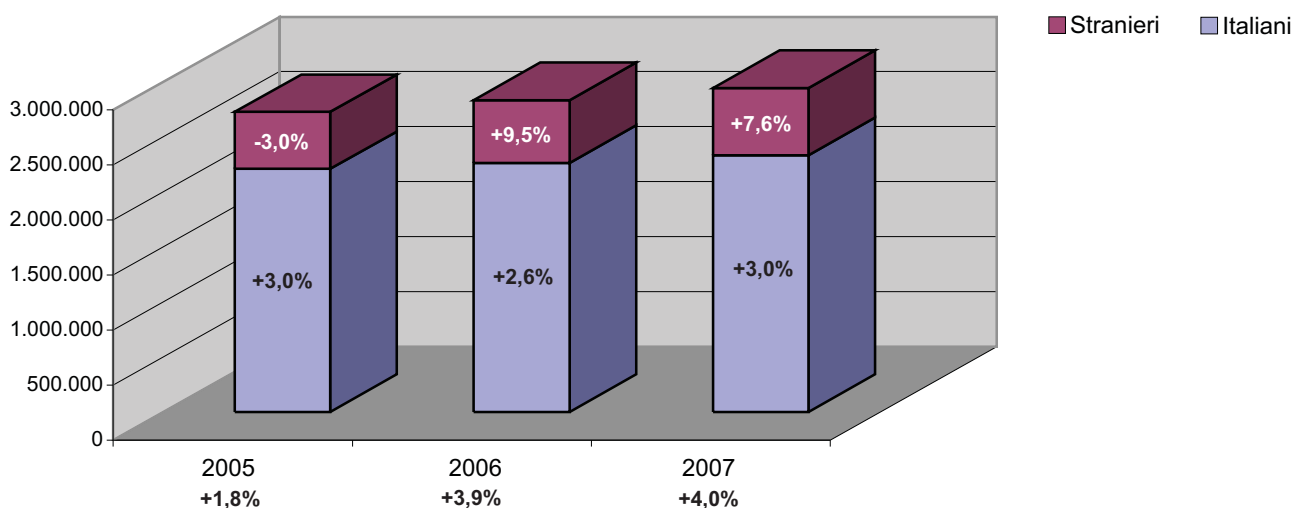
Focalizzando invece l'attenzione sulla situazione turistica, non si può evitare di menzionare che un'indagine promossa da *Assoturismo Emilia Romagna* presso le proprie associazioni territoriali considera la passata stagione turistica regionale, seppure in crescita, al di sotto delle aspettative degli operatori, e con un andamento altalenante. A Rimini l'analisi dei dati su arrivi e presenze riferiti ai primi 3 trimestri del 2007 è risultata comunque non negativa: rispetto al 2006 gli arrivi sono incrementati del +4,0%, e le presenze del +1,7%. Esaminando i dati relativi ai diversi comuni della provincia spiccano incrementi elevati negli arrivi di turisti a Bellaria-Igea Marina, e nei comuni dell'entroterra, grazie soprattutto all'incremento della componente italiana di turisti. Riguardo alle presenze turistiche, gli incrementi più rilevanti, oltre a quelli intuitibili di Bellaria-Igea Marina, sono a Misano Adriatico, dove è fortissima la componente straniera (incrementatasi del +10,1%). Tuttavia a Cattolica si è invece registrata una discreta flessione delle presenze. A Rimini calano le presenze italiane (-0,4%) mentre aumentano di molto quelle estere (+7,4%). Vale la pena menzionare che tutta la provincia di Rimini si dimostra comunque in grado di mantenere elevata la tensione attrattiva turistica, anche grazie all'organizzazione di spettacoli, iniziative ed eventi, tra cui spicca la "Notte Rosa" di inizio luglio. L'obiettivo, facilitato anche da una offerta turistico-congressuale sempre migliore, è quello di realizzare una maggiore distribuzione dei flussi turistici nell'arco della stagione.

Le presenze turistiche (valori assoluti e incrementi % rispetto all'anno precedente²), anni 2005-2007



Fonte: elaborazioni ACER su dati Provincia di Rimini

Gli arrivi turistici (valori assoluti e incrementi % rispetto all'anno precedente), anni 2005-2007



Fonte: elaborazioni ACER su dati Provincia di Rimini

> Importazioni/esportazioni, valore aggiunto e mercato del lavoro

L'economia della provincia di Rimini evidenzia una bassa apertura verso l'estero: i rapporti percentuali del valore delle esportazioni e delle importazioni rispetto al valore aggiunto sono previsti, a consuntivo dell'anno 2007, rispettivamente pari al 16,9% e al 6,8%. Gli analoghi valori in Emilia Romagna e in Italia risultano molto più elevati.

Prendendo in esame il valore aggiunto per abitante, nel 2007 per Rimini si registra un risultato migliore rispetto all'Italia, ma al di sotto della media regionale.

Vale lo stesso per gli indicatori relativi al mercato del lavoro: per Rimini si prevede (a consuntivo 2007) una situazione più favorevole rispetto a quella italiana, ma peggiore rispetto a quella regionale. Ad esempio i tassi di occupazione (45,3%) e di attività (46,9%) complessivi, pur evidenziando un posizionamento intermedio, mostrano valori leggermente più bassi rispetto alla media regionale (46,6% e 47,9%) ma molto più elevati

² La percentuale indicata sotto l'anno si riferisce alla variazione % complessiva (stranieri + italiani), le percentuali dentro i parallelepipedi si riferiscono invece alle singole variazioni % (dei soli stranieri o dei soli italiani)

rispetto a quella nazionale (39,9% e 42,4%).

La ripresa occupazionale che ha interessato il 2006 e che con ritmo inferiore è proseguita nel 2007, dovrebbe evidenziare in tutte le aree in esame un miglioramento degli indicatori relativi al mercato del lavoro.

Inoltre la provincia di Rimini registra un tasso di attività (15-64 anni) del 68,9%. Nonostante il lieve calo rispetto all'anno precedente, rimane sopra la media italiana (62,7%), anche se è al di sotto di quella regionale (71,9%). Andamenti simili sono rilevati per i tassi di occupazione e di disoccupazione. Il tasso di occupazione (15-64 anni), pari al 65,9% a Rimini, risulta migliore rispetto a quello italiano (58,4%) ma peggiore rispetto a quello regionale (69,4%). Anche il tasso di disoccupazione (sceso dal 5,8% del 2004 al 4,2% del 2006) è migliore rispetto a un confronto nazionale (6,8%) ma non regionale (3,4%).

Il mercato del lavoro in provincia di Rimini - confronto temporale (migliaia di persone)

anno	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
popolazione in età lavorativa (>14)	244	242	245	244	242	246	249
forze lavoro	125	129	130	124	129	133	134
occupati in complesso	116	122	125	120	121	127	129
persone in cerca di occupazione	9	7	6	5	8	6	6
non forze lavoro	119	113	115	120	113	113	115
tasso di attività (15-64 anni)	64,3	65,6	65,1	65,6	67,9	69,1	68,9
tasso di occupazione (15-64 anni)	59,7	62,1	62,4	63,2	63,8	65,8	65,9
tasso di disoccupazione	7,1	5,3	4,3	3,7	5,8	4,7	4,2

Fonte: CCIAA

Rispetto al quinquennio precedente, in cui si era registrata una modesta crescita del commercio estero sia a Rimini che in Emilia Romagna (+0,8% e +1,0% rispettivamente) e una flessione dell'1,0% a livello nazionale, è prevista comunque una buona ripresa.

Il valore aggiunto registra una buona performance nella provincia di Rimini, mentre per l'Emilia Romagna e l'Italia è previsto invece uno sviluppo a ritmi meno intensi. La migliore performance della provincia di Rimini è attribuibile soprattutto all'andamento della componente dei servizi, in accelerazione del +2,7% (+2,2% per l'Emilia Romagna e +1,8% per l'Italia). Tale componente, pesando per oltre il 75% sul valore aggiunto provinciale, contribuisce notevolmente a sostenere l'attività economica.

La dimensione economica di Rimini nel 2007 - confronto regionale e nazionale

	Rimini	Emilia Romagna	Italia	Percentuale Rimini/Emilia Romagna	Percentuale Rimini/Italia
Popolazione (migliaia di persone)	290	4.173	58.556	6,9%	0,5%
Forze lavoro (migliaia di persone)	136	1.998	24.830	6,8%	0,5%
Disoccupati (migliaia di persone)	5	51	1.480	9,8%	0,3%
Unità di lavoro (migliaia di persone)	153	2.129	25.015	7,2%	0,6%
- agricoltura	4	105	1.258	3,8%	0,3%
- industria in senso stretto	24	549	5.015	4,4%	0,5%
- costruzioni	10	153	1.956	6,5%	0,5%
- altre attività	115	1.322	16.787	8,7%	0,7%
Esportazioni (milioni di euro, valori correnti)	1.494	45.340	356.610	3,3%	0,4%
Importazioni (milioni di euro, valori correnti)	593	27.319	370.271	2,2%	0,2%
Valore aggiunto (milioni di euro, valori correnti)	7.861	120.523	1.378.974	6,5%	0,6%
- agricoltura	138	2.902	28.297	4,8%	0,5%
- industria in senso stretto	1.267	32.395	283.173	3,9%	0,4%
- costruzioni	480	7.207	85.551	6,7%	0,6%
- altre attività	5.976	78.020	981.953	7,7%	0,6%

Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, gennaio 2008

Lo scenario al 2010: la dinamica (variazioni % medie annue su valori concatenati)

	Rimini		Emilia Romagna		Italia	
	2001-2005	2006-2010	2001-2005	2006-2010	2001-2005	2006-2010
Esportazioni	0,8%	2,8%	1,0%	2,3%	-1,0%	2,8%
Valore aggiunto	0,1%	2,1%	0,3%	1,8%	0,7%	1,6%
- agricoltura	1,0%	1,0%	-2,2%	1,4%	-0,6%	0,1%
- industria	0,9%	0,6%	-0,6%	1,4%	-1,3%	1,3%
- costruzioni	8,4%	-0,4%	6,5%	0,0%	2,8%	1,3%
- servizi	-0,6%	2,7%	0,3%	2,2%	1,2%	1,8%
Unità di lavoro	0,4%	1,4%	0,4%	1,0%	0,8%	0,9%

Fonte: ISTAT e Prometeia, Scenari per le economie locali, gennaio 2008

> L'edilizia

Il settore edile mostra risultati piuttosto modesti: le proiezioni ottenute attraverso l'utilizzo del modello econometrico provinciale di *Prometeia* forniscono addirittura risultati negativi. Il settore edile risulterebbe in contrazione sul periodo 2006-2010 dello 0,4% medio annuo. È opportuno tuttavia tenere presente che nel quinquennio 2001-2005 il comparto edilizio aveva sperimentato una crescita importante (+8,4%), con variazioni superiori alle medie del comparto, sia a livello regionale che nazionale. Ciò potrebbe giustificare un certo assestamento del comparto nel periodo 2006-2010, in linea anche con un rallentamento prospettato nello scenario macroeconomico nazionale.

> Redditi, evasione, retribuzioni e pensioni

Uno studio effettuato l'anno scorso dal *Comune di Bologna - Settore Programmazione, Controlli e Statistica*³, riferito all'anno 2002, indicava che i riminesi hanno un reddito (e di conseguenza forniscono un contributo al fisco) estremamente basso. Lo studio citava tra le grandi città che hanno registrato i valori più bassi di reddito imponibile medio per contribuente, proprio Rimini, seguita a livello nazionale solo da Catania e Foggia.

Secondo lo stesso studio "Catania, Rimini e Napoli sono le città con la più alta incidenza percentuale di contribuenti con redditi bassi o medio-bassi (reddito dichiarato inferiore a 15.493,71 Euro)". A Rimini la percentuale di contribuenti con redditi bassi e medio-bassi sarebbe del 65,1%, contro ad esempio il 50,0% di Bologna. La percentuale di contribuenti con redditi alti e medio-alti (più di 30.897,41 euro) è di conseguenza piuttosto bassa nel riminese, pari allo 7,0%, mentre a Bologna raggiunge il 13,5%.

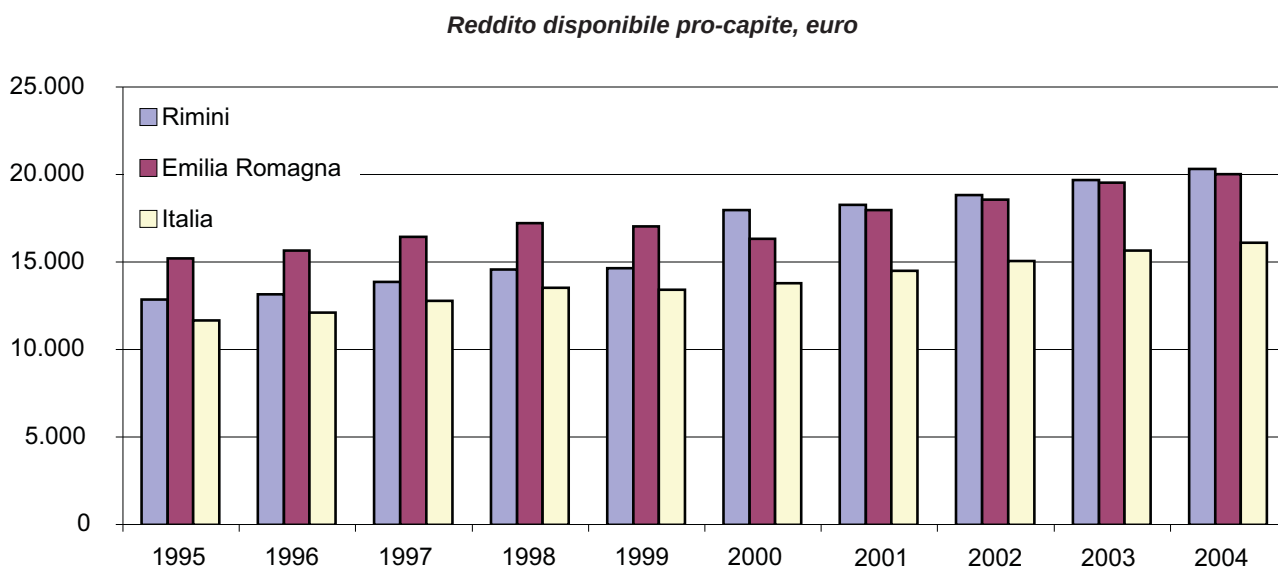
Stando però ad elaborazioni dell'Istituto Guglielmo Tagliacarne sui dati ufficiali Istat di due anni più tardi, nel 2004 la provincia di Rimini poteva contare su un reddito disponibile per abitante di 20.289 euro, 283 euro in più della media regionale (20.006 euro). In un confronto regionale Rimini è preceduta da Bologna (20.820 euro), Modena (20.617) e Forlì-Cesena (20.311).

Rispetto al 1995, quando lo stesso indicatore attribuiva a Rimini un pro capite di 12.838 euro, l'aumento è stato del 58%, pari al 6,5% annuo. Il salto più grande si è avuto tuttavia tra il 1999 e il 2000, quando si è passati da 14.616 euro a ben 17.956 euro (+23% in un solo anno). Grazie a questo importante salto, ma anche a causa di una recessione che ha colpito la Regione nel 1999 e nel 2000, Rimini ha sorpassato l'Emilia-Romagna

³ Ci si riferisce al documento "I redditi dichiarati dai bolognesi ai fini Irpef con riferimento all'anno d'imposta 2002 - Confronti con i dati delle principali città italiane" pubblicato a febbraio 2007.

I dati utilizzati sono tratti dalla banca dati di Ancitel "Le misure dei Comuni" (basati su informazioni fornite dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) e sono stati elaborati da un gruppo di lavoro coordinato da Gianluigi Bovini, direttore del Settore, e composto da Franco Chiarini e da Antonio Silvestri.

(in termini di reddito pro capite), e ha continuato a mantenere il distacco anche nei quattro anni successivi. In confronto al livello nazionale il reddito disponibile dei riminesi non solo è più alto, ma anno dopo anno incrementa il proprio gap (gap che era di “soli” 1.196 euro nel 1995, ma che è arrivato a 4.209 euro nel 2004), poiché l'Italia cresce a tassi minori rispetto a quelli della provincia di Rimini



Fonte: elaborazioni Istituto Guglielmo Tagliacarne su dati ISTAT

Per effettuare una analisi locale è utile fare riferimento ai risultati del Rapporto sull'economia della provincia di Rimini 2007-'08 a cura della CCIAA, osservando l'imponibile Irpef desunto dalla dichiarazione dei redditi a livello comunale. Emerge così una concentrazione di ricchezza maggiore nei Comuni costieri, rispetto a quanto avviene nell'hinterland riminese. A livello regionale, tuttavia, una concentrazione di ricchezza ben maggiore rispetto a quella registrata in provincia di Rimini è riscontrabile nei Comuni lungo la via Emilia. Rispetto alla distribuzione del valore aggiunto, i Comuni della Romagna, e in particolare quelli che si affacciano sull'Adriatico, presentano una minor concentrazione della ricchezza, ad indicare (tra le possibili spiegazioni fornite dalla Camera di Commercio) un'economia, quella turistica, che in molti casi è portata avanti da popolazione non residente. Rimane il fatto che Rimini, provincia capitale delle vacanze estive, con i suoi 15.344 euro di reddito per contribuente, arrossisce di fronte a molti concorrenti: il paesino turistico valdostano di Ayas ha contribuenti che dichiarano in media oltre 66 mila euro, Portofino arriva a 28 mila euro, mentre Forte dei Marmi a 20 mila. All'interno della provincia di Rimini il Comune più ricco è quello capoluogo, con 16.713 euro di imponibile per contribuente, seguito da Santarcangelo di Romagna (15.104 euro) e Riccione (15.066). Tra i Comuni più poveri spiccano invece i piccoli centri della Valle del Conca: Gemmano è ultima con 11.091 euro per contribuente, Saludecio penultima con 11.527 euro. Ma secondo gli aggiornamenti 2007 (fonte *Il Sole 24 ore*) mentre Gemmano sta affrontando una crescita maggiore di quella dell'inflazione trovandosi così in terreno positivo, Saludecio registra un saldo negativo rispetto alla corsa dell'inflazione. Per la maggior parte degli altri Comuni i dati 2007 (provvisori) confermano gli andamenti del 2004, con la straordinaria eccezione di Torriana, che ha fatto segnare la più alta crescita dei redditi dichiarati di tutta la provincia.

Imponibile Irpef a livello comunale, anno 2004

Comuni	Contribuenti	Imponibile complessivo (migliaia di euro)	Imponibile per contribuente (euro)
Bellaria-Igea Marina	8.941	124.344	14.061
Cattolica	9.075	134.034	14.963
Coriano	4.759	69.111	14.733
Gemmano	522	5.767	11.091
Misano Adriatico	5.868	78.563	13.550
Mondaino	741	9.358	12.680
Monte Colombo	979	11.758	12.210
Montefiore Conca	882	12.323	14.099
Montegridolfo	502	7.067	14.305
Montescudo	1.120	15.459	13.902
Morciano di Romagna	3.263	47.141	14.622
Poggio Berni	1.674	22.876	13.789
Riccione	19.059	282.927	15.066
Rimini	77.377	1.269.315	16.713
Saludecio	1.326	15.100	11.527
San Clemente	1.773	24.202	13.720
San Giovanni in Marignano	4.405	63.990	14.700
Santarcangelo di Romagna	11.019	164.161	15.104
Torriana	690	9.309	13.670
Verucchio	4.660	67.361	14.672
Totale Provincia	158.635	2.434.166	15.344

Fonte: elaborazione Area studi e ricerche Unioncamere Emilia-Romagna su dati Ministero del Tesoro e Tagliacarne

Rimane di fatto un aspetto paradossale da considerare: l'ISAE (Istituto Studi e Analisi Economica) ha calcolato a luglio 2008 che la soglia di povertà soggettiva si situa a quota 1.300 euro mensili per persona. È il limite sotto il quale un individuo ritiene di non condurre più una vita dignitosa. Stando alle dichiarazioni dei redditi pubblicate dall'ex vice-ministro Visco su internet a fine aprile, a Rimini ricadevano nel gruppo fino a 15 mila euro annui di reddito ben 30.156 persone, il 39,74% dei contribuenti. Tutti sotto la soglia della povertà soggettiva, se si accetta il parametro dell'ISAE.

Ma si tratta di effettiva povertà o di una sottostima dei redditi causata da evasione fiscale? Sicuramente il sommerso gioca un ruolo importante, ma purtroppo non esistono cifre certe che possano quantificare l'evasione. Sappiamo tuttavia che le stime nazionali parlano di 100 miliardi di euro totalmente non incassati nel 2007 a causa di evasione (analisi realizzata dal Sole 24 ore del Lunedì). Il sommerso deriva per lo più da contributi sociali (37,1 miliardi di euro) e Irpef (27,6 miliardi), che rappresentano circa i due terzi dei mancati incassi. Tra altre imposte e contributi evasi vi sono l'Iva (14,7 miliardi), altre imposte indirette (8,5), Ires (7,9), Irap (6,6) e imposte locali (5,7). Attraverso un semplice calcolo basato sulle proporzioni (in cui si pone però il forte vincolo che l'evasione in provincia di Rimini e nel resto d'Italia sia la stessa) l'evasione all'Irpaf in provincia di Rimini si attesterebbe sui 120 milioni di euro, pari a più di 700 euro per contribuente. Se tutti i cittadini dichiarassero il vero, il contributo al fisco sarebbe il 5% più consistente di quanto lo sia ora. Ma il dato va preso con estrema cautela, viste le forti ipotesi introduttive.

Il patrimonio delle famiglie riminesi deriva per più del 50% dalla disponibilità di abitazioni (con percentuali più alte a Rimini che nel resto della Regione), e per circa un 30% dalla disponibilità di valori mobiliari. La disponibilità di terreni incide in provincia di Rimini solamente sull'1,8% del patrimonio delle famiglie, contro un 4,9% nel resto della Regione. Anche depositi (quasi l'8%) e riserve (5%) costituiscono una frazione esigua del patrimonio familiare.

Valore pro capite del patrimonio delle famiglie per tipologia di attività, anno 2005

	Attività reali			Attività finanziarie				Totale Generale
	Abitazioni	Terreni	Totale	Depositi	Valori Mobiliari	Riserve	Totale	
Rimini	101.158	3.318	104.476	14.341	56.631	9.240	80.212	184.688
% Rimini	54,8%	1,8%	56,6%	7,8%	30,7%	5,0%	43,4%	100%
Emilia Romagna	95.935	9.083	105.019	14.325	54.322	12.884	81.531	186.550
% Emilia Romagna	51,4%	4,9%	56,3%	7,7%	29,1%	6,9%	43,7%	100%
Italia	79.550	3.783	83.333	12.995	30.663	10.102	53.759	137.092
% Italia	58,0%	2,8%	60,8%	9,5%	22,4%	7,4%	39,2%	100%

Fonte: elaborazione Area studi e ricerche Unioncamere Emilia-Romagna su dati Centro studi Unioncamere italiana – Tagliacarne

Recenti statistiche hanno evidenziato come la crescita dei salari in Italia sia stata modesta, tanto da rendere le retribuzioni medie italiane tra le più basse d'Europa. A livello nazionale ciò ha determinato una perdita del potere d'acquisto che non ha colpito tutte le fasce, ma soltanto quelle più deboli; nel periodo 2002-2007 si è ridotta la capacità di acquisto delle famiglie con "capofamiglia" operaio o impiegato, al contrario di quanto avvenuto per le famiglie degli imprenditori e dei liberi professionisti.

A livello provinciale è possibile approfondire le dinamiche retributive utilizzando i dati INPS. I lavoratori dipendenti della provincia di Rimini nel corso del 2004 hanno percepito una retribuzione media giornaliera di 61,8 euro pari ad una remunerazione media annua di 12.709 euro. Si tratta di un importo inferiore del 32% rispetto alla media regionale, e pertanto un importo piuttosto basso se confrontato con le altre province dell'Emilia-Romagna.

Lavoratori dipendenti del settore privato: giornate lavorate, retribuzione giornaliera e retribuzione per lavoratore (valori medi per l'anno 2004)

	Giornate lavorate	Retribuzione giornaliera (euro)	Retribuzione per lavoratore (euro)
Rimini	205,8	61,8	12.709,2
Emilia Romagna	253,4	73,4	18.609,7
Italia	249,6	72,5	18.107,2

Fonte: Elaborazione Area studi e ricerche Unioncamere Emilia-Romagna su dati INPS

Analizzando i dati per tipo di impiego poi ci si rende conto che sono proprio le classi più modeste (operai e impiegati) ad avere una retribuzione più bassa a Rimini rispetto al resto della Regione: infatti l'impiegato riminese medio guadagna l'88,0% di quanto guadagna l'impiegato emiliano-romagnolo medio, mentre l'operaio riminese medio guadagna l'89,9% di quanto guadagna l'operaio emiliano-romagnolo medio. Le percentuali crescono se ci si riferisce a dirigenti, ma soprattutto a quadri.

Retribuzione media giornaliera per tipo di impiego (euro)

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai
Rimini	318,56	163,62	70,82	55,44
Emilia Romagna	348,5	168,3	80,5	61,7
Italia	376,1	171,7	79,5	59,2
Rimini / Emilia Romagna	91,4%	97,2%	88,0%	89,9%
Rimini / Italia	84,7%	95,3%	89,1%	93,6%

Fonte: Elaborazioni ACER e Area studi e ricerche Unioncamere Emilia-Romagna, su dati INPS, anno 2004

Per quanto riguarda invece le pensioni, nel 2007 a Rimini ne sono state erogate oltre 45mila (al cui interno ricadono le pensioni di anzianità, di vecchiaia e i prepensionamenti). Per avere un ordine di grandezza dell'incidenza dei pensionati, il 15,3% dei residenti percepisce una pensione di vecchiaia, percentuale coincidente a quella nazionale ma di parecchio inferiore alla media regionale.

Dal 2003 al 2007 il numero delle pensioni è aumentato di circa il 17%, rispetto al 10% nazionale. L'importo medio mensile delle pensioni nel 2007 è stato di 742 euro, notevolmente inferiore al dato regionale e nazionale, così come più contenuto è risultato l'incremento in termini reali nel quinquennio considerato, pari all' 8,6%. Una dinamica che sembra suggerire che il divario con la media regionale e nazionale non solo sia destinato a permanere ma sia, addirittura, in fase di ampliamento.

Statistiche sulle pensioni, anno 2007

	Numero pensioni	Importo medio mensile (euro)	Pensioni su popolazione totale
Rimini	45.118	741,8	15,3%
Emilia Romagna	885.666	883,4	21,1%
Italia	9.015.137	888,9	15,3%

Fonte: Elaborazione Area studi e ricerche Unioncamere Emilia-Romagna su dati INPS

> Il benessere percepito

Nella valutazione della ricchezza di una società, oltre ai redditi e ai dati quantitativi strettamente legati alla economia della provincia, è importante misurare soprattutto la percezione che i cittadini hanno del loro stato economico. Un indicatore sintetico del benessere dei cittadini creato da CCIAA basato su dati Unioncamere designa Rimini l'undicesima provincia italiana per benessere. Tutte le province emiliano-romagnole ottengono comunque un ottimo posizionamento, superando sempre il valore 150 (il valore medio in Italia è posto uguale a 100). E' interessante vedere anche i risultati dell'indicatore sintetico del benessere creato dall'Università di Bologna – Facoltà di Scienze Statistiche, per LaVoce (indagine pubblicata a gennaio 2007). L'indicatore si riferisce ai 75 Comuni della Romagna e del Montefeltro; è sicuramente interessante notare come i primi posti della graduatoria complessiva siano occupati quasi esclusivamente da Comuni della provincia di Rimini, sintomo di una società in salute, caratterizzata da benessere piuttosto diffuso e da una qualità della vita elevata.

L'indicatore del benessere in Romagna e Montefeltro

Posizione 2006	Comune	Punteggio 2006 ¹	Posizione 2005	Differenza posizioni
1	RICCIONE	596	1	=
2	RIMINI	579	2	+3
3	MORCIANO DI ROMAGNA	578	3	=
4	SAN GIOVANNI MARIGNANO	573	4	=
5	CATTOLICA	572	5	-3
6	BELLARIA-IGEA MARINA	571	6	=
7	SOGLIANO AL RUBICONE	570	7	+8
8	FORLÌ	563	8	=
9	RAVENNA	558	9	-2
10	SAN LEO	556	10	-1
11	CESENA	549	11	+1
12	MASSA LOMBARDA	546	12	+6
13	LUGO	546	13	+4
14	MONDAINO	543	14	+2
15	CORIANO	542	15	-1
16	FAENZA	538	16	-3
17	VERUCCHIO	538	17	-7
18	TALAMELLO	538	18	-7
19	SAVIGNANO SUL RUBICONE	537	19	+5
20	SANT'AGATA SUL SANTERNO	533	20	+8
21	SANTARCANGELO DI ROMAGNA	533	21	-2
22	SARSINA	530	22	+5
23	RUSSI	520	23	+19
24	NOVAFELTRIA	519	24	-1
25	CERVIA	519	25	-3
26	POGGIO BERNI	516	26	+6
27	GATTEO	516	27	+8
28	MISANO ADRIATICO	515	28	-7
29	BAGNARA DI ROMAGNA	513	29	+15
30	BAGNO DI ROMAGNA	513	30	-5

Fonte: Elaborazioni LaVoce – Facoltà di Scienze Statistiche, su varie fonti, anno 2006

Nonostante nella provincia di Rimini si stia delineando una situazione riferita al benessere dei cittadini positiva, a livello regionale in realtà l'Emilia-Romagna sta attraversando un periodo meno brillante. In effetti, a fronte di un miglioramento delle province romagnole in generale e della provincia riminese in particolare, per le province facenti parte dell'Emilia si registra una tendenza opposta.

Per le province della Romagna il buon risultato non deve far dimenticare tuttavia le difficoltà emerse dalle analisi condotte nei paragrafi precedenti e che risultano nascoste dal dato aggregato. Se, come evidenziato dalle analisi relative alle retribuzioni e alle pensioni, fosse possibile costruire indicatori diversi per ciascuna classe sociale con ogni probabilità si otterrebbero risultati assai differenti.

> Conclusioni

In conclusione, possiamo affermare che da un punto di vista economico Rimini resta al passo con il resto d'Italia, la quale però sta attraversando un periodo di rallentamento: in provincia il turismo registra segni "più", ma al di sotto delle aspettative degli operatori, l'industria è in crescita ma a tassi minori rispetto al resto della regione, i redditi dichiarati dai riminesi non sono tra i più alti della regione, il benessere pare elevato ma le

¹ Il punteggio è costruito in modo tale da considerare 1000 il valore massimo

classi meno abbienti della provincia sono in affanno. Sembrerebbe la fotografia di una società che, nonostante non sia al di sotto dei livelli nazionali, non spicca né in un contesto regionale, né tanto meno in termini assoluti. Il quadro economico della provincia riminese riflette d'altronde uno scenario che probabilmente risente anche delle crisi derivanti da un contesto macroeconomico nazionale, se non addirittura mondiale (crisi petrolifera, dei mercati finanziari, immobiliare...).

Quanto detto non porta di certo a concludere che l'emergenza abitativa cui è sottoposta la provincia derivi dal contesto economico, se non in minima parte. Rimane allora da chiedersi da dove derivi; la risposta è da ricercarsi non solo in fattori generali come l'andamento dell'economia a livello locale o mondiale, ma piuttosto in fattori come i cambiamenti intrinseci della popolazione: l'andamento della popolazione residente, la componente straniera, la struttura delle famiglie (ad esempio il numero medio di componenti di una famiglia è cambiato di molto negli ultimi anni, come vedremo), la composizione della popolazione per età, i cambiamenti delle abitudini dei cittadini, e una infinità di altri motivi.

Una parte di questi motivi, quelli che ci sembrano influenzare in modo più consistente il mondo immobiliare, saranno trattati nel prossimo capitolo.

LA POPOLAZIONE

Conoscere a fondo i cambiamenti nella popolazione è fondamentale per comprendere le evoluzioni in atto, e per spiegare alcuni dei motivi che portano all'emergenza abitativa. Per questo decidiamo di dedicare un ampio capitolo a questo argomento, soffermandoci su temi come l'andamento della popolazione residente, gli studenti, gli immigrati e le caratteristiche delle abitazioni da essi utilizzate. Ci soffermeremo anche ad analizzare la popolazione effettivamente presente sul territorio, che non sempre coincide con la popolazione residente, come è emerso dai risultati della collaborazione con Matteo Rocchi, che ha messo a disposizione di ACER i risultati della sua tesi di laurea in Scienze Statistiche. Ci sarà spazio per descrivere le caratteristiche delle famiglie di oggi, nonché i legami che intercorrono tra famiglie e abitazioni. Inoltre si effettuerà, collegata al tema della popolazione effettivamente presente, una breve digressione sulle spese che i Comuni della Provincia di Rimini hanno affrontato per l'ERP e per il settore sociale.

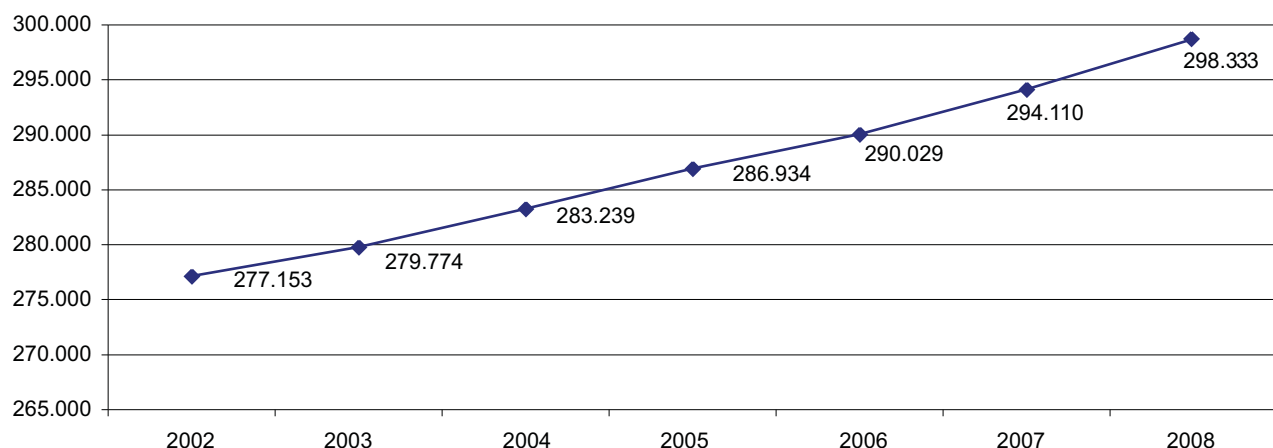


> La popolazione residente

Per popolazione residente in una provincia si intende il numero di persone aventi dimora abituale in quella provincia, anche se essi dimorano temporaneamente in altre province o all'estero per cause di limitata durata.

La popolazione residente in provincia di Rimini, crescendo nell'ultimo periodo di circa un punto percentuale ogni anno, è in costante aumento (più che nel resto della Regione) e molto probabilmente nel 2009 supererà i 300.000 abitanti.

Popolazione residente in provincia di Rimini



Fonte: Provincia di Rimini

Al 1° gennaio 2008 i residenti nella Provincia di Rimini sono 298.333⁴. Il saldo rispetto al 1° gennaio 2007 (294.110 residenti) è di 4.223 residenti. L'incremento annuale risulta più alto (+1,44%) rispetto a quello della Regione, che passa da 4.223.585 a 4.276.013 residenti (+1,24%): solo Reggio Emilia e Ravenna hanno un incremento maggiore di quello registrato in provincia di Rimini.

L'età media della popolazione riminese è di 43,4 anni, leggermente più alta per le donne (44,8 anni) piuttosto che per gli uomini (42,0 anni). Ma mentre per la parte italiana della popolazione riminese l'età media è di 44,1 anni, gli immigrati sono senza dubbio più giovani, con un'età media di 32,6 anni (fonte *Provincia di Rimini*, anno 2006).

A livello provinciale Rimini è sicuramente la provincia più "giovane" con il 13,6% di residenti tra 0-14 anni, e il 67,6% di residenti tra 15-64 anni, le percentuali più alte di tutta la Regione. Si segnalano Comuni in cui i giovani superano anche il 15% del totale (Poggio Berni, Verucchio, Monte Colombo e Montescudo), percentuale senza dubbio elevata se si considera ad esempio che in alcuni Comuni piacentini la percentuale si attesta attorno al 5%.

⁴ ma i dati, elaborati dal Servizio controllo strategico e statistica della Regione, non sono ancora definitivi

Indici di età per i residenti in provincia di Rimini

Indice	Calcolo	Valore
Indice di vecchiaia	$(\text{pop}>64/\text{pop}0-14)*100$	152,0
Indice di dipendenza giovanile	$(\text{pop}0-14/\text{pop}15-64)*100$	20,3
Indice di dipendenza senile	$(\text{pop}>64/\text{pop}15-64)*100$	30,8
Indice di dipendenza (totale)	$((\text{pop}0-14+\text{pop}>64)/\text{pop}15-64)*100$	51,0
Indice di struttura della popolazione attiva	$(\text{pop}40-64/\text{pop}15-39)*100$	105,6
Indice di ricambio della popolazione attiva	$(\text{pop}60-64/\text{pop}15-19)*100$	132,2

Fonte: elaborazioni Provincia di Rimini su dati ISTAT, anno 2006

A livello locale si nota come gli incrementi maggiori di residenti interessino non tanto il capoluogo di Provincia o comunque i Comuni di maggiori dimensioni, bensì i Comuni di dimensioni più piccole. Infatti nel quinquennio 2000-2005 i Comuni la cui popolazione cresce a tassi più alti sono quelli dell'hinterland: Montescudo (+16,7%), San Clemente (+16,3%), Bellaria-Igea Marina (+15,4%), e Torriana (+13,9%). Quelli che crescono meno sono invece i grandi Comuni lungo la costa: Riccione (+1,5%) Cattolica (+1,7%) e Rimini (+2,3%).

Dal punto di vista della densità di popolazione, Rimini e Riccione, seppure siano i territori dove la concentrazione della popolazione residente è maggiore, registrano percentuali inferiori rispetto ai decenni precedenti. Il comune capoluogo, negli anni '70 e '80 del secolo scorso, faceva registrare una concentrazione di residenti superiore al 50%, mentre nel 2005 tale percentuale è scesa al 46,9%. Si è verificata così una re-distribuzione dei residenti a favore degli altri comuni di costa, in particolare Bellaria-Igea Marina e Misano Adriatico e di alcuni comuni dell'entroterra Valmarecchia (Santarcangelo di Romagna e Verucchio).

La composizione della popolazione per fasce d'età

	età (anni)		
	0-14	15-64	>64
Bologna	12,2%	66,6%	21,2%
Forlì-Cesena	12,1%	65,4%	22,5%
Ferrara	9,3%	66,4%	24,3%
Modena	12,3%	65,2%	22,5%
Piacenza	10,1%	60,8%	29,1%
Parma	10,7%	62,9%	26,4%
Ravenna	10,9%	64,1%	24,9%
Reggio Emilia	12,5%	65,1%	22,4%
Rimini	13,6%	67,6%	18,8%

Fonte: Istat, anni 1998-2007

Incrementi quinquennali di residenti per Comune

Comune	Variazione %
Bellaria-Igea Marina	15,4%
Cattolica	1,7%
Coriano	7,9%
Gemmano	7,8%
Misano Adriatico	9,1%
Mondaino	2,9%
Monte Colombo	11,4%
Montefiore Conca	5,4%
Montegridolfo	4,6%
Montescudo	16,7%
Morciano di Romagna	6,2%
Poggio Berni	6,3%
Riccione	1,5%
Rimini	2,3%
Saludecio	11,3%
San Clemente	16,3%
San Giovanni in Marignano	6,0%
Santarcangelo di Romagna	4,9%
Torriana	13,9%
Verucchio	9,6%
Totale RIMINI (provincia)	4,4%
Totale EMILIA ROMAGNA	3,6%

Fonte: elaborazioni ACER su dati Istat (anni 2000-2005)

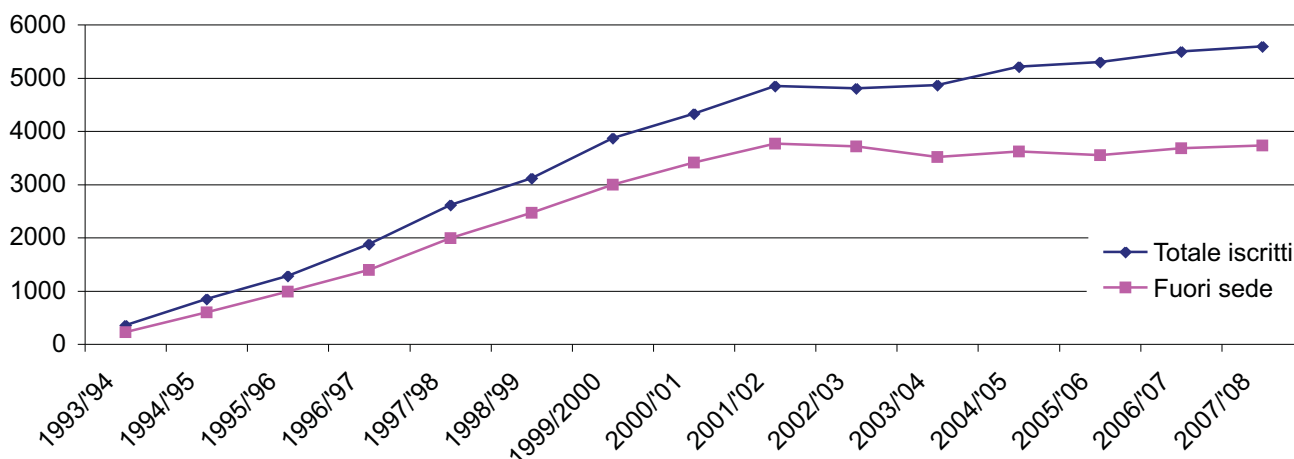
> Gli universitari

Ai residenti, in particolare nel Comune capoluogo, da qualche tempo vanno sommati gli studenti universitari fuori sede (non residenti in provincia di Rimini) del polo di Rimini, che sono passati da 225 del 1993 (anno di nascita dell'Università locale) a 3.728 dell'ultimo anno accademico 2007/'08, su un totale di 5.589 iscritti. Significa che in quattordici anni gli studenti fuori sede sono aumentati di sedici volte.

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 a Ravenna, Forlì-Cesena, Pesaro-Urbino e RSM) e che presumibilmente non può fare a meno di cercarsi un posto letto per frequentare l'Università, ne riduce il loro numero a 2.252 nell'ultimo a.a., contro i 163 di quattordici 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, è piuttosto elevata ed ammonta a 563 unità.

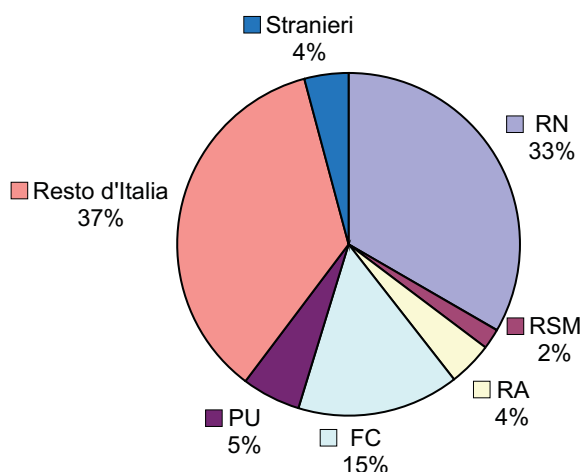
Totale studenti iscritti all'università di Rimini e numero di studenti fuori sede



Fonte: Comune di Rimini, su dati Segreteria dell'Università di Bologna – Polo di Rimini

Nonostante il numero degli universitari iscritti al Polo di Rimini sembrava dover subire una battuta d'arresto nella precedente indagine ACER del 2004, in realtà il numero di iscritti all'Università di Rimini non ha ancora raggiunto la stabilità e, nonostante una decelerazione iniziata nel 2001, ha continuato a crescere negli ultimi anni.

Studenti in sede e fuori sede iscritti all'università di Rimini, anno accademico 2007/'08



Fonte: Elaborazioni ACER su dati URP (Ufficio Relazioni col Pubblico) dell'Università di Bologna – Polo di Rimini

> La mobilità

Negli ultimi decenni si è assistito ad un aumento della mobilità della popolazione, che in molti casi studia/lavora fuori Rimini durante la settimana, dopodiché torna alla propria residenza familiare nel week-end, o viceversa studia/lavora a Rimini e poi torna nella città d'origine. In ogni caso chi si sposta è molto spesso costretto a occupare due diverse abitazioni, di cui una come residenza, l'altra come soggiorno per studio/lavoro. Questo porta indirettamente a una diminuzione degli alloggi disponibili (a parità di popolazione); così inevitabilmente l'offerta cala e la domanda cresce, col conseguente aumento dei prezzi delle abitazioni, sia per quanto riguarda le compravendite che gli affitti. Se poi si considera che la popolazione non rimane invariata, ma cresce a tassi maggiori di quanto cresca il numero di abitazioni, allora il problema dell'emergenza abitativa si fa evidente. Vista la sempre maggiore mobilità della popolazione tra Comuni, ma anche lo stretto legame che intercorre tra la popolazione effettiva e la disponibilità di abitazioni, ACER ha deciso di effettuare una esclusiva collaborazione con Matteo Rocchi, che in sede di laurea specialistica ha presentato una tesi in cui propone una stima della effettiva dimensione dei Comuni della Regione, utile, tra le altre cose, per dedurre la popolazione effettivamente presente, in contrapposizione alla "semplice" popolazione residente.

> La stima della popolazione effettiva

Al contrario della popolazione residente, la popolazione effettivamente presente considera anche la mobilità tra i diversi Comuni, ma non è direttamente misurabile, dipendendo dagli spostamenti che gli individui compiono per lavoro, turismo o studio. E' allora opportuno capire che peso abbiano i lavoratori, i turisti e gli studenti che pur non avendo la residenza, abitano e usufruiscono dei servizi in un determinato Comune.

Popolazione residente e popolazione effettivamente presente a confronto

Comuni	Popolazione residente	Popolazione effettivamente presente	Saldo	Saldo percentuale
Bellaria-Igea Marina	17.715	18.780	+1.065	+6%
Cattolica	16.181	19.546	+3.365	+21%
Coriano	9.347	8.271	-1.076	-12%
Gemmano ¹	1.202	1.278	+76	+6%
Misano Adriatico	11.241	11.575	+334	+3%
Mondaino	1.466	1.271	-195	-13%
Monte Colombo	2.450	1.783	-667	-27%
Montefiore Conca	2.011	1.579	-432	-21%
Montegridolfo	973	846	-127	-13%
Montescudo	2.783	1.844	-939	-34%
Morciano Di Romagna	6.426	5.444	-982	-15%
Poggio Berni	3.228	2.618	-610	-19%
Riccione	34.827	40.633	+5.806	+17%
Rimini	137.523	164.483	+26.960	+20%
Saludecio	2.703	2.232	-471	-17%
San Clemente	4.159	2.940	-1.219	-29%
San Giovanni Marignano	8.532	7.333	-1.199	-14%
Santarcangelo Di Romagna	20.381	18.303	-2.078	-10%
Torriana	1.390	1.055	-335	-24%
Verucchio	9.572	7.507	-2.065	-22%
Totale Provincia di Rimini	292.908	318.044	+25.136	+9%

Fonte: ACER e Matteo Rocchi (tesi di laurea)

¹ Il comune di Gemmano è stato escluso dall'analisi per assicurare l'efficienza delle stime complessive, poiché Gemmano presentava valori anomali per alcune variabili collegate alla dimensione comunale. La stima della popolazione effettiva per questo Comune è pertanto stata effettuata mediante imputazione

Attraverso l'utilizzo di un modello ad effetti fissi e sfruttando i dati di bilancio e alcune variabili da cui dipende direttamente la dimensione comunale, è possibile ottenere la stima della popolazione effettivamente presente sul territorio.

Ne risulta che la Provincia di Rimini importa studenti/lavoratori/turisti più di quanti ne esporti (saldo +25.136 persone) e che i Comuni, maggiori attrattori di turismo/lavoro/studio, siano Rimini (+26.960 persone), Riccione (+5.806), Cattolica (+3.365), Bellaria-Igea Marina (+1.065) e Misano Adriatico (+334). Questi risultati sono probabilmente dettati dal fatto che i Comuni menzionati sono le maggiori mete turistiche estive e, in particolare Rimini (oltre ad essere la meta turistica per eccellenza) ospita anche un buon numero di studenti universitari. Per tutti gli altri Comuni della Provincia la popolazione che entra nel territorio è compensata e superata da quella che ne esce. I maggiori saldi negativi si verificano a Santarcangelo (-2.078 persone) e a Verucchio (-2.065).

Da un punto di vista strettamente abitativo è possibile dedurre che le difficoltà interessano più i comuni con saldo positivo (Rimini, Riccione, Cattolica, Misano), dove la domanda di abitazioni è più alta e meno i comuni con saldo negativo (Santarcangelo, Verucchio e molti comuni minori). In queste zone con saldo negativo, poco attrattive per i turisti, spesso prive di grandi aziende che richiamano lavoro, o in taluni casi lontane da scuole e università, la domanda di abitazioni è piuttosto bassa, per cui chi vive in questi territori può permettersi buone abitazioni senza disagi o problemi di sovraffollamento e a un buon prezzo. Accade purtroppo il contrario nelle zone attrattive di lavoro, studio e turismo.

> Le spese dei Comuni

La stima della popolazione effettivamente presente può essere utilizzata per effettuare una comparazione tra alcune voci di spesa dei Comuni del riminese (certificati di bilancio consuntivi, anni dal 2001 al 2006, fonte Ministero dell'Interno), costruendo indicatori che pongono al numeratore la voce di bilancio, al denominatore la popolazione effettiva. Il risultato è un indicatore che fornisce informazioni su quanti euro spende ogni anno un singolo cittadino di ogni comune per una certa voce di bilancio.

Le voci di bilancio su cui vogliamo focalizzare l'interesse è la "spesa per il settore sociale", che comprende le spese per asili nido, servizi per l'infanzia e per i minori, strutture residenziali e di ricovero per anziani, assistenza, beneficenza pubblica, servizi diversi alla persona e servizio necroscopico e cimiteriale. In questo modo possiamo osservare quali Comuni della Provincia hanno dedicato maggiore interesse a questi settori negli ultimi anni.

Per quanto riguarda gli investimenti per il settore sociale spiccano gli investimenti effettuati nei Comuni di San Giovanni in Marignano (dove ogni abitante effettivo investe nel settore sociale 215,4 euro all'anno), Riccione (152,3), Verucchio (118,7) e Misano Adriatico (114,2). Lo stesso Comune di Rimini dimostra interesse nel settore sociale (ogni cittadino effettivo spende 123,8 euro all'anno per questa funzione). I Comuni che investono meno sono invece Montegridolfo (34,9) e Montefiore Conca (46,6).

Spesa annuale pro abitante effettivo in settore sociale, anni 2001-2006

Comuni	2001 (euro per abit.)	2002 (euro per abit.)	2003 (euro per abit.)	2004 (euro per abit.)	2005 (euro per abit.)	2006 (euro per abit.)	Media 2001-2006 (euro per abit.)	Spesa complessiva comunale 2001-2006 (euro)
Bellaria-Igea Marina	57,1	58,1	61,9	57,4	87,7	104,1	71,0	8.004.938
Cattolica	76,1	75,0	74,1	87,1	84,2	95,1	81,9	10.002.421
Coriano	66,5	68,6	92,0	94,6	98,6	154,7	95,8	2.094.204
Gemmano	50,2	53,7	52,1	63,3	63,5	67,6	58,4	30.482
Misano Adriatico	101,8	109,5	115,1	113,5	121,4	123,8	114,2	4.887.187
Mondaino	70,2	68,5	72,2	61,6	61,5	63,5	66,2	34.192
Monte Colombo	40,8	66,1	47,0	48,7	54,0	68,6	54,2	55.036
Montefiore Conca	47,3	64,9	53,8	61,0	62,0	46,6	55,9	44.555
Montegridolfo	37,3	42,6	40,1	37,8	31,0	34,9	37,3	8.526
Montescudo	42,7	49,1	57,8	65,0	69,5	75,1	59,9	65.033
Morciano Di Romagna	78,7	111,0	67,3	78,5	81,4	94,1	85,2	806.378
Poggio Berni	39,1	64,4	81,9	97,9	101,8	141,0	87,7	192.025
Riccione	136,6	131,5	147,2	165,5	152,2	180,6	152,3	80.314.096
Rimini	75,0	86,0	93,6	113,5	122,5	123,8	102,4	885.183.249
Saludecio	54,0	69,9	58,4	54,1	77,8	66,9	63,5	101.128
San Clemente	44,8	44,8	35,0	41,0	43,4	60,3	44,9	123.970
San Giovanni Marignano	192,1	202,6	205,3	224,9	234,1	233,5	215,4	3.700.910
Santarcangelo Di Romagna	77,7	76,3	77,4	95,2	73,4	108,6	84,8	9.073.948
Torriana	45,7	64,5	48,3	66,1	65,1	66,8	59,4	21.119
Verucchio	101,4	105,0	103,7	116,5	133,0	152,6	118,7	2.136.876

Fonte: elaborazioni ACER su dati Ministero dell'Interno

> Gli immigrati

Riguardo all'analisi su residenti e famiglie immigrate e più in generale sui fenomeni migratori, si farà riferimento alla fonte Provincia di Rimini: ci si riferirà in particolar modo ai più recenti rapporti provinciali sull'immigrazione (Osservatorio Fenomeni Migratori – Provincia di Rimini, anni 2005, 2006 e 2007⁵).

Nella provincia di Rimini, i flussi migratori cominciano ad avere una certa consistenza e ad interessare un più ampio numero di nazionalità a partire dalla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. Prima di questo periodo gli immigrati stranieri costituivano una quota esigua (nel 1993 i residenti stranieri risultavano solo 3.277). A partire dal 1995 si assiste ad un forte incremento dei flussi migratori, accelerato dalle molteplici sanatorie che si sono susseguite nel Paese e da una domanda di lavoro di bassa qualificazione che ricerca manodopera per il mercato locale delle imprese e per i servizi alle famiglie (colf e assistenti familiari). Nel corso degli anni, gli incrementi più consistenti si sono verificati però a seguito delle regolarizzazioni degli immigrati, realizzate nel 1995, nel 1998, e in particolare nel 2002, i cui effetti sono visibili anche negli anni immediatamente successivi. L'ultima sanatoria, con le leggi 189 e 222 del 2002 (legge Bossi-Fini) ha permesso non solo la regolarizzazione degli immigrati già presenti sul territorio (4.662 domande accolte, di cui circa la metà si riferivano a persone occupate in lavori domestici), ma anche l'arrivo di un nuovo stock di immigrati come effetto richiamo svolto dalla sanatoria, come spesso avviene dopo una regolarizzazione.

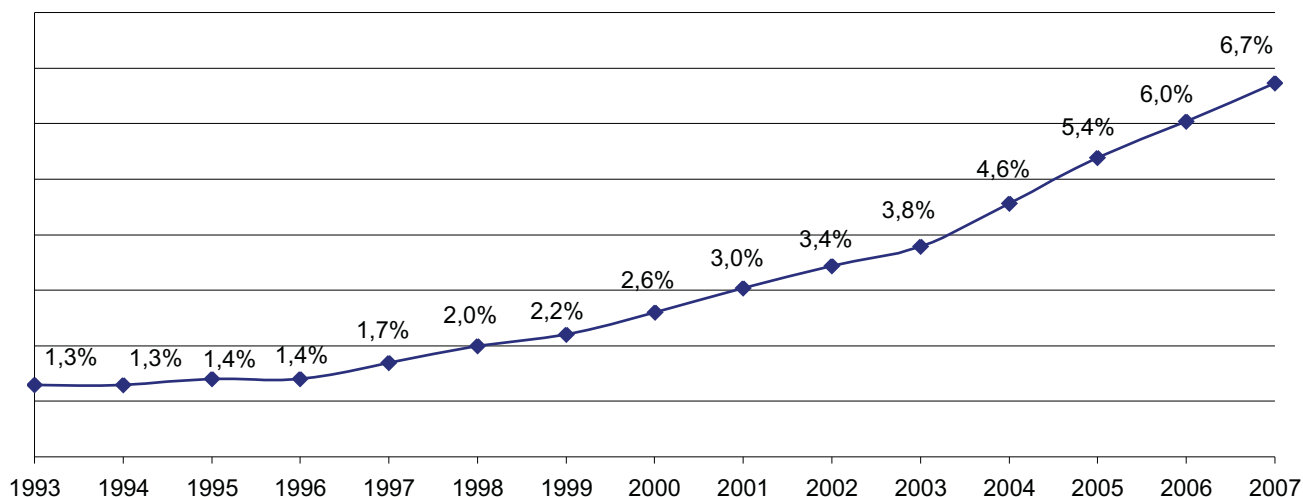
⁵ Anno 2005 – A cura di Provincia di Rimini, Servizio statistica – Rossella Salvi

Anno 2006 – A cura di Provincia di Rimini, Servizio statistica – Rossella Salvi, Cristina Biondi, Elena Sacchini, Cristiano Attili, Silvia Sarti (parte cartografica)

Anno 2007 – A cura di Provincia di Rimini, Servizio statistica – Rossella Salvi, Elena Sacchini

Secondo i dati più recenti (2007) in provincia di Rimini la popolazione non italiana è arrivata a registrare 19.779 unità contro le 3.277 del 1993. Aumenta così l'incidenza dei non italiani sulla popolazione complessiva, raggiungendo il 6,7%. Se la popolazione straniera dovesse continuare a crescere con lo stesso trend l'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione arriverebbe già nel 2010 al 9%.

Il peso % della popolazione residente straniera sulla popolazione residente totale



Fonte: Provincia di Rimini

La popolazione residente straniera in provincia di Rimini

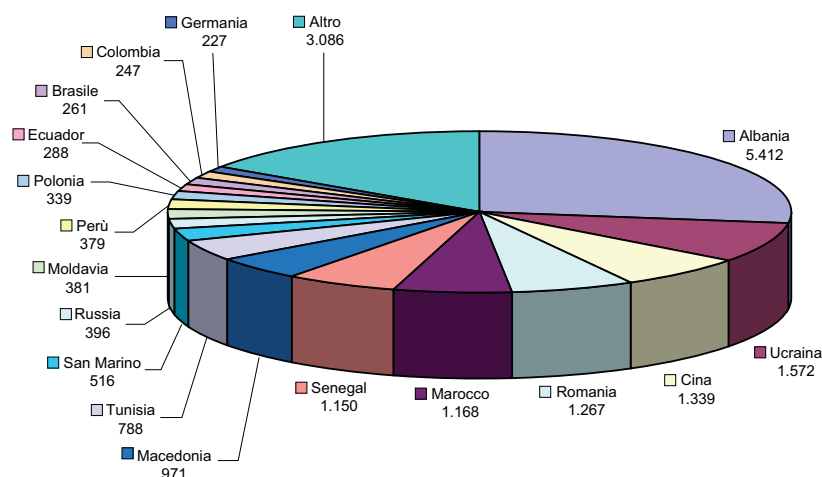
Anno	Popolazione residente				
	totale		di cui popolazione straniera		
	valori assoluti	variazione % sull'anno precedente	valori assoluti	variazione % sull'anno precedente	% stranieri su popolazione residente totale
2002	277.153	0,9%	9.514	14,2%	3,4%
2003	279.774	0,9%	10.613	11,6%	3,8%
2004	283.239	1,2%	12.908	21,6%	4,6%
2005	286.934	1,3%	15.451	19,7%	5,4%
2006	290.029	1,1%	17.526	13,4%	6,0%
2007	294.110	1,4%	19.779	12,9%	6,7%

Fonte: Provincia di Rimini

Al 1 gennaio 2007 la popolazione totale residente nella provincia di Rimini ha raggiunto quota 294.110 abitanti confermando il trend di crescita con un incremento, rispetto all'anno precedente, del +1,4%. La popolazione non italiana con 19.779 residenti ha invece registrato un incremento ben più importante, pari al +12,9%, tuttavia inferiore rispetto agli anni precedenti.

Non solo la percentuale, ma anche la composizione dei residenti non italiani è cambiata in maniera forte negli ultimi anni. Nella provincia di Rimini i residenti immigrati nel 1993 provenivano, in maggioranza (59%), dalla confinante Repubblica di San Marino (il 38% dei residenti del 1993) e dai paesi del nord Europa (21%). 13 anni più tardi i Sammarinesi pesano solo lo 0,3%, mentre i Paesi del Nord Europa lo 0,5%. La popolazione non italiana vede ora una netta prevalenza di Albanesi (27,4%), Ucraini (7,9%), Cinesi (6,8%), Rumeni (6,4%), Marocchini (5,9%), e Senegalesi (5,8%).

Le principali nazionalità dei non italiani (valori assoluti)



Fonte: Elaborazioni ACER su dati Provincia di Rimini

Seppure distribuita sull'intero territorio la popolazione straniera presente tende a concentrarsi prevalentemente sulla costa, dove si trova più dell'80% delle presenze regolari. E' interessante però osservare che il comune capoluogo, spesso prima tappa di ingresso nel territorio provinciale, attenua il ruolo di concentratore, per effetto di una diffusione insediativa che sposta i flussi nei comuni della cintura e dell'entroterra, dove gli alloggi risultano più economici.

La pressione migratoria⁶ e la ripartizione territoriale⁷ degli stranieri

Comuni	Stranieri presenti	Pressione migratoria	Ripartizione territoriale stranieri
Bellaria - Igea Marina	1.738	11,0%	7,6%
Poggio Berni	110	3,7%	0,5%
Rimini	12.101	9,6%	53,1%
Santarcangelo di Romagna	933	4,8%	4,1%
Torriana	149	12,5%	0,7%
Verucchio	633	7,2%	2,8%
RIMINI NORD (totale)	15.664	9,0%	68,8%
Cattolica	1.153	7,5%	5,1%
Coriano	570	6,5%	2,5%
Gemmano	110	10,3%	0,5%
Misano Adriatico	899	8,9%	3,9%
Mondaino	112	8,0%	0,5%
Montecolombo	154	7,5%	0,7%
Montefiore Conca	115	6,5%	0,5%
Montegrolfo	93	10,4%	0,4%
Montescudo	199	8,6%	0,9%
Morciano di Romagna	338	5,7%	1,5%
Riccione	2.579	7,8%	11,3%
Saludecio	186	7,6%	0,8%
San Clemente	245	7,2%	1,1%
San Giovanni in Marignano	352	4,4%	1,5%
RIMINI SUD (totale)	7.105	7,4%	31,2%
TOTALE PROVINCIA	22.769	8,4%	100,0%
di cui:			
Fascia costiera	18.470	9,2%	81,1%
Fascia intermedia	3.085	5,6%	13,5%
Fascia interna	1.214	7,9%	5,3%

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafi comunali – Questura di Rimini

⁶ Pressione migratoria = stranieri residenti nel Comune / totale residenti nel Comune

⁷ Ripartizione territoriale = stranieri residenti nel Comune / stranieri residenti in provincia

I comuni con una più alta pressione migratoria sono quelli di Torriana (in cui gli stranieri sono il 12,5% dei residenti), Bellaria-Igea Marina (11,0%), Montegridolfo (10,4%) e Gemmano (10,3%). Anche lo stesso Comune di Rimini ha una percentuale di stranieri non indifferente, pari al 9,6%.

Nonostante una discreta percentuale di popolazione non italiana nella zona più interna della provincia (7,9%), la zona più attrattiva rimane comunque quella costiera, che ospita ben il 9,2% di stranieri.

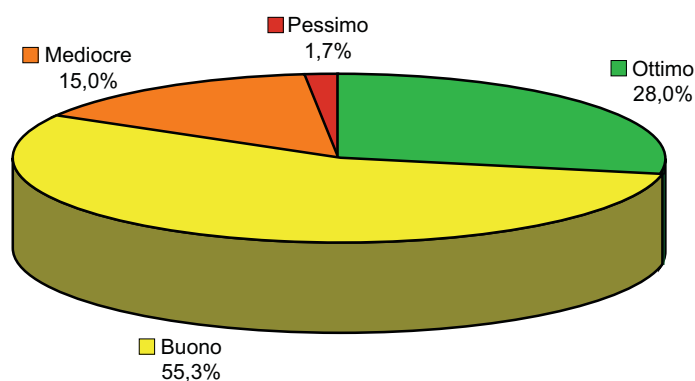
Come sottolineato dal *Rapporto ORSA* del 2004, il fenomeno dell'immigrazione ha caratteristiche differenziate al proprio interno, per quanto riguarda le modalità di immigrazione, i livelli di istruzione, e le modalità di accesso al mondo del lavoro. Queste differenze incidono in modo considerevole sul tipo di fabbisogni che la popolazione straniera esprime e, in termini abitativi, assumono particolare importanza le differenze che emergono nelle strutture dei nuclei familiari. Per alcune nazionalità di provenienza è la componente maschile ad arrivare per prima, per poi ricongiungersi successivamente con la famiglia di origine (es. Albanesi, Marocchini, Tunisini, ecc.); per altre nazioni il progetto migratorio è finalizzato ad un futuro ritorno nel paese di origine e quindi non prevede ricongiungimenti dei nuclei familiari (es. Senegal). Per altre nazionalità, invece, l'immigrazione è prevalentemente di genere femminile (es. Paesi dell'Est Europeo ed ex-Urss e Sud America), come confermato dal fatto che tra le domande di regolarizzazione volute dalla legge Bossi-Fini del novembre 2002, circa la metà si riferivano a persone occupate in lavori domestici. Infine i Cinesi, la cui immigrazione è in progressivo ma contenuto aumento dagli anni '90, sono caratterizzati dall'arrivo di interi nuclei familiari.

Un vecchio Rapporto sull'immigrazione della *Caritas* nazionale, del 1994, scriveva in merito alla salute dei nuovi arrivati che "gli immigrati dai Paesi in Via di Sviluppo 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".

Può essere pertanto utile osservare alcuni dati sul degrado abitativo a Rimini.

Ma i dati non sono confortanti: secondo elaborazioni della Provincia di Rimini (6° *rapporto provinciale dell'Osservatorio sui Fenomeni migratori*, anno 2006) su dati censuari, una abitazione su 6 è in stato di conservazione mediocre o pessimo.

Lo stato di conservazione degli edifici abitati da stranieri



Fonte: ISTAT (censimento 2001)

La maggior parte degli immigrati vive in case in affitto, spesso in condizioni precarie e di sovraffollamento. Il canone delle abitazioni è di solito superiore al valore di mercato dell'immobile, perché l'affitto è "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 una frazione di immigrati che non sono proprietari né titolari di contratto di affitto, ma vivono come ospiti del datore di lavoro o di parenti e amici.

Considerando che sono 17.105 gli stranieri che vivono in famiglia (il 97,6% degli stranieri residenti) è facile intuire che le famiglie (8.602 famiglie in provincia, di cui 5.915 costituite da soli stranieri e 2.687 miste) devono sopportare un grosso peso e, in molti casi, non hanno le possibilità economiche per affittare abitazioni adatte alle proprie esigenze.

Ecco perché le abitazioni degli stranieri sono quasi sempre di dimensioni molto esigue: nella maggior parte dei casi (84,6%) le abitazioni affittate da immigrati hanno dimensione minore di 100 mq. Ma sono molte anche le abitazioni che non raggiungono neppure i 50 mq (22,0%).

Le abitazioni di proprietà, invece, acquistate da quella parte di immigrati che non risente di problemi economici, hanno dimensioni senza dubbio maggiori.

Titolo di godimento e dimensione dell'alloggio

Titolo di godimento	meno di 30 mq	da 30 a 39 mq	da 40 a 49 mq	da 50 a 59 mq	da 60 a 79 mq	da 80 a 99 mq	da 100 a 119 mq	da 120 a 149 mq	150 mq e oltre	Totale
Abitazioni di proprietà	0,2%	1,2%	3,7%	4,7%	18,7%	27,9%	20,5%	11,6%	11,5%	100%
Abitazioni in affitto	1,6%	5,6%	14,8%	12,9%	29,1%	20,6%	9,3%	3,8%	2,3%	100%
Abitazioni a titolo gratuito	2,3%	5,3%	7,6%	8,8%	25,5%	24,5%	15,6%	6,6%	3,7%	100%
Totale	1,1%	3,9%	9,7%	9,3%	24,7%	23,8%	14,3%	7,1%	6,0%	100%

Fonte: Osservatorio Fenomeni Migratori – Provincia di Rimini

Dai dati dell'ultimo censimento Istat emerge, inoltre, che, su 1.000 abitazioni di immigrati, 3 di esse non dispongono di servizi igienici, 4 di impianti per la doccia, 7 di riscaldamento, 7 di acqua calda, 11 di acqua potabile e 389 di telefono fisso.

Alloggi dei cittadini non italiani: caratteristiche

N° medio di stranieri per edificio	2,21
N° medio di stranieri per alloggio	1,84
N° medio di alloggi con stranieri per edificio	1,20
N° medio di stranieri per famiglia	1,83
Tipologia degli edifici: ABITAZIONE	99,9%
Tipologia degli alloggi : ABITAZIONE	99,7%
Disponibilità di riscaldamento	99,3%
Disponibilità di acqua potabile	98,9%
Disponibilità di acqua calda	99,3%
Disponibilità di gabinetti	99,7%
Disponibilità di impianti doccia	99,6%
Disponibilità di telefono fisso	61,1%

Fonte: ISTAT (censimento 2001)

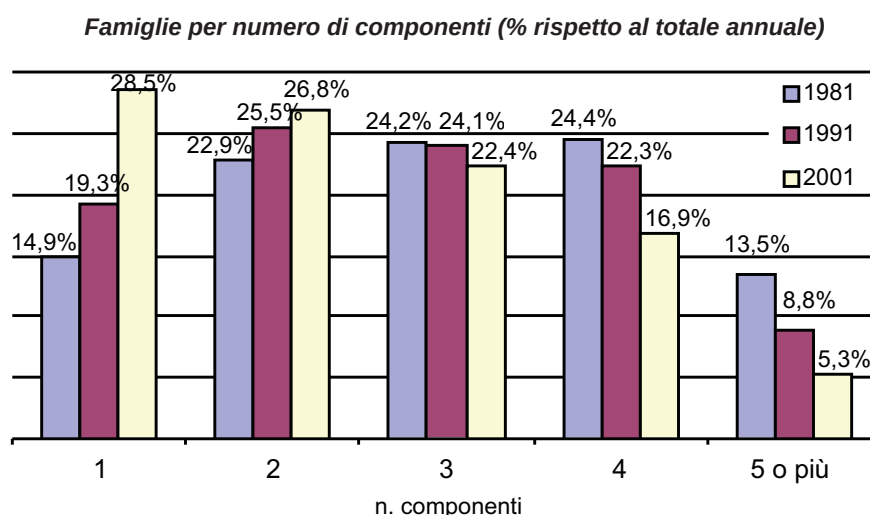
> Famiglie e abitazioni negli anni

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

Il numero delle famiglie residenti in provincia di Rimini cresce di circa 15.000 unità ad ogni censimento Istat (ogni 10 anni) mostrando tra il 1971 e il 2001 un aumento (attorno al 60%) di molto maggiore rispetto a quello della popolazione residente (che non arriva al 20%).

Così, nonostante la popolazione residente in provincia di Rimini sia cresciuta negli ultimi decenni, il numero

delle famiglie ha avuto un incremento molto più forte, conseguenza di una costante riduzione del numero medio dei componenti in famiglia, che dal 1951 ad oggi, sono passati da 4,2 a 2,5 (dati censuari Istat). Ha contribuito a questo risultato soprattutto l'aumento delle famiglie costituite da un solo componente, che nel 2001 arrivano a 27.166, costituendo il 28,5% del totale e quello delle famiglie costituite da due componenti (26,8% nel 2001). E' in calo invece il numero di famiglie costituite da un nucleo familiare corposo, in particolare con cinque e più componenti, divenute oramai rarissime: 5.897 famiglie, che costituiscono solo il 5,3% del totale nel 2001, contro il 13,5% di 20 anni prima. Diminuiscono notevolmente anche le famiglie costituite da 4 componenti e, a ritmo più leggero, quelle costituite da 3 componenti.



Fonte: elaborazioni ACER su dati ISTAT (censimenti)

Nel rapporto ORSA (anno 2004) si scrive che tra i mutamenti delle caratteristiche della popolazione più rilevanti, osservati negli ultimi venti anni, gioca un ruolo fondamentale proprio la modificazione strutturale a cui sono state soggette le famiglie.

Questo fenomeno di diminuzione del numero medio dei componenti trova origine in molteplici fattori, quali l'invecchiamento della popolazione (quindi un maggior numero di coppie di anziani o vedovi/e), l'immigrazione (soprattutto la prima fase dell'immigrazione costituita da giovani in età da lavoro, poiché la fase successiva dei ricongiungimenti familiari e il radicarsi nel territorio hanno invece un effetto opposto), la minor fecondità della popolazione, le nuove abitudini o stili di vita prima poco frequenti (*i single*) ed infine in una recente condizione di stato civile, quella di separato/divorziato (l'introduzione del divorzio è avvenuta con la legge n. 898 del 1 dicembre 1970).

Individuare quale di questi fattori sia stato maggiormente determinante nella riduzione delle dimensioni medie delle famiglie è un'operazione non semplice, che pare appartenere ad una dinamica che interessa l'intero territorio nazionale.

L'aumento del numero delle famiglie, generalizzato a tutti i territori della provincia, ha localmente assunto andamenti differenziati con incrementi maggiori nei comuni dove si sono registrati i più consistenti aumenti della popolazione: Montescudo, Coriano, Poggio Berni, Verucchio, San Clemente e Bellaria-Igea Marina. Analogamente i comuni che mostrano un aumento più contenuto sono quelli di Mondaino, Rimini, Saludecio e Cattolica.

Nonostante la frammentazione delle famiglie sia comune a tutti i territori della provincia, sono questi ultimi comuni a mostrare il numero di componenti medio della famiglia più basso, con un dato che si assesta per Riccione e Cattolica a 2,38 unità e per Rimini a 2,49. Parallelamente, salvo i casi di Montegridolfo e Santarcangelo di Romagna, i comuni che mostrano il numero di componenti medio più alto sono gli stessi che presentano una maggiore crescita demografica: Verucchio (2,81 componenti per famiglia), Poggio Berni (2,80), Monte Colombo (2,76), Montegridolfo (2,76), Coriano (2,75), San Clemente (2,71) e Santarcangelo di Romagna (2,69).

Assistiamo così ad una trasformazione della famiglia tipo: se in passato i nuclei maggiormente rappresentativi erano quelli a tre e quattro componenti (che negli anni '80 costituivano insieme il 48,6% delle famiglie riminesi), oggi i nuclei più numerosi sono quelli ad 1 o 2 componenti (rappresentando il 55,3% delle famiglie). Questo fenomeno presenta intensità differenti a livello comunale: la maggiore incidenza di famiglie composte da un singolo componente si rileva a Riccione (33,8%), Cattolica (31,6%), Montescudo (31,5%), Gemmano (30,0%), Rimini (30,0%), mentre le incidenze più moderate si rinvencono a Poggio Berni (17,7%), Verucchio (18,8%), San Giovanni in Marignano (20,8%), Coriano (21,5%), Santarcangelo di Romagna (21,8%). I nuclei numerosi (quelli composti di più di 5 o più componenti), si concentrano invece nei comuni di Monte Colombo (8,8%), Torriana (8,5%), Verucchio (8,1%), Saludecio (7,9%), Coriano (7,8%), San Clemente e Montefiore Conca (7,6%).

Famiglie e componenti per comune

	Famiglie costituite da:					Famiglie (totali)	Componenti (totali)	numero medio di componenti per famiglia
	1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 o più persone			
Bellaria-Igea Marina	1.531	1.772	1.451	1.049	331	6.134	15.371	2,51
Cattolica	1.917	1.857	1.519	1.008	276	6.577	15.652	2,38
Coriano	601	788	719	625	256	2.989	8.220	2,75
Gemmano	137	114	78	82	22	433	1.053	2,43
Misano Adriatico	891	1.000	951	736	270	3.848	10.145	2,64
Mondaino	129	167	111	111	41	559	1.458	2,61
Monte Colombo	134	197	154	150	65	700	1.931	2,76
Montefiore Conca	181	184	133	125	58	681	1.754	2,58
Montegridolfo	85	84	69	88	22	348	930	2,67
Montescudo	211	235	182	134	58	820	2.087	2,55
Morciano Di Romagna	576	634	589	418	127	2.344	5.967	2,55
Poggio Berni	180	273	275	219	91	1.038	2.904	2,8
Riccione	4.266	3.825	3.108	2.363	576	14.138	33.703	2,38
Rimini	13.264	14.676	11.723	8.912	2.593	51.168	127.217	2,49
Saludecio	215	253	201	168	69	906	2.366	2,61
San Clemente	227	299	294	233	85	1.138	3.087	2,71
Sangiovanni In Marignano	547	790	755	600	188	2.880	7.793	2,71
Santarcangelo Di Romagna	1.443	1.853	1.752	1.477	474	6.999	18.851	2,69
Torriana	102	122	96	84	38	442	1.170	2,65
Verucchio	529	828	765	707	257	3.086	8.679	2,81
TOTALE provincia	27.166	29.951	24.925	19.289	5.897	107.228	270.338	2,61

Fonte: elaborazioni ACER su dati ISTAT (censimento 2001)

Come rilevato con la precedente indagine ACER, le abitazioni occupate da almeno una persona residente sono cresciute più delle famiglie. Il dato è confermato grazie agli aggiornamenti Istat: le abitazioni non occupate sono in provincia 24.328, 18,3% del totale (107.228) e perdono circa un punto percentuale ogni decennio, in linea con la situazione a livello nazionale. In questo modo la differenza tra numero delle famiglie ed abitazioni occupate continua a ridursi sempre di più. Tale situazione è particolarmente evidente in alcuni comuni (San Clemente, Santarcangelo, Coriano e San Giovanni in Marignano) dove le abitazioni vuote non arrivano al 10%. Misano Adriatico e Bellaria-Igea Marina sono invece i comuni con una percentuale più elevata di abitazioni non occupate.

Le abitazioni vuote e occupate da residenti

Comune	Popolazione residente	Famiglie	Totale abitazioni	di cui abitazioni occupate da residenti		di cui abitazioni vuote	
				valore assoluto	%	valore assoluto	%
Bellaria-Igea Marina	15.409	6.134	9.417	6.114	65%	3.218	34%
Cattolica	15.743	6.577	8.407	6.566	78%	1.754	21%
Coriano	8.501	2.989	3.226	2.981	92%	220	7%
Gemmano	1.053	433	586	433	74%	142	24%
Misano Adriatico	10.174	3.848	7.088	3.834	54%	3.141	44%
Mondaino	1.461	559	629	548	87%	78	12%
Monte Colombo	1.951	700	886	693	78%	182	21%
Montefiore Conca	1.765	681	891	673	76%	215	24%
Montegridolfo	930	348	429	348	81%	81	19%
Montescudo	2.099	820	875	817	93%	46	5%
Morciano di Romagna	5.988	2.344	2.576	2.312	90%	248	10%
Poggio Berni	2.907	1.038	1.174	1.037	88%	125	11%
Riccione	33.887	14.138	19.533	13.834	71%	5.446	28%
Rimini	128.656	51.168	59.799	51.030	85%	7.708	13%
Saludecio	2.389	906	1.306	905	69%	400	31%
San Clemente	3.096	1.138	1.214	1.138	94%	72	6%
San Giovanni in Marignano	7.822	2.880	3.205	2.880	90%	277	9%
Santarcangelo di Romagna	18.943	6.999	7.527	6.995	93%	493	7%
Torriana	1.174	442	585	440	75%	131	22%
Verucchio	8.728	3.086	3.463	3.078	89%	351	10%
TOTALE provincia	272.676	107.228	132.816	106.656	80%	24.328	18%

Fonte: elaborazioni ACER su dati ISTAT (censimento 2001)

> Conclusioni

Dunque le dinamiche della popolazione sembrano avere un peso importante sul mercato abitativo. Proprio attraverso i cambiamenti della popolazione riusciamo a spiegare (almeno in parte) i motivi dell'emergenza abitativa nel riminese.

I fattori più influenti sono risultati gli aumenti della popolazione, dell'immigrazione (soprattutto la prima fase dell'immigrazione costituita da giovani in età lavorativa), della mobilità per motivi di studio/lavoro/altri motivi, ma anche la diminuzione del numero di componenti delle famiglie (con il conseguente aumento del numero complessivo delle famiglie), causato dall'invecchiamento della popolazione (ovverosia un maggior numero di coppie di anziani e vedovi/e), dall'aumento del numero di *single* e di separati/divorziati, dalla minor fecondità della popolazione e da molti altri motivi che arrivano in conseguenza al cambiamento delle abitudini di vita della popolazione riminese.

Abbiamo appena visto che i cambiamenti che concernono la popolazione giocano un ruolo fondamentale nello spiegare da dove derivi l'emergenza abitativa che colpisce Rimini. Questa spiegazione, seppure fondamentale, non è tuttavia esaustiva. Esistono tantissimi altri fattori che influenzano il mercato abitativo locale.

Obiettivo di ACER non è certo scoprirli tutti, ma piuttosto delineare quali di questi siano i principali, cosa accadrà in futuro e soprattutto quali soluzioni sia possibile attuare per migliorare la condizione abitativa nella Provincia.

Tra le conseguenze principali dell'emergenza abitativa spiccano la condizione di sovraffollamento (spesso non dichiarata alle fonti ufficiali), l'adeguazione della popolazione a vivere in appartamenti di dimensioni sempre più esigue e la modificazione delle aree territoriali, costrette ad adeguarsi alle dinamiche della popolazione. Ciò può avvenire solamente attraverso la costruzione o il recupero del patrimonio edilizio per nuove abitazioni, che possono andare ad accrescere la dimensione di un'area territoriale già esistente, o a creare da zero una

nuova area territoriale. Il prossimo capitolo si occuperà proprio di osservare come le aree territoriali si siano modificate negli ultimi anni. Ci soffermeremo quindi ad analizzare come si sta evolvendo la struttura territoriale di Rimini, in modo da capire quali siano i cambiamenti in atto sul territorio riminese, se questi cambiamenti modifichino il mercato abitativo, e come.



LA STRUTTURA DELLE AREE TERRITORIALI

Un fattore che influenza in modo non leggero il mercato abitativo, oltre a quello relativo ai profondi cambiamenti della popolazione, consiste nei cambiamenti della struttura delle aree territoriali.

Dopo un primo paragrafo in cui saranno espone le trasformazioni urbanistiche più importanti in quest'ultimo periodo, lo sviluppo dei servizi alle persone, le infrastrutture ed i rilevanti cambiamenti sul fronte della mobilità, verrà effettuata un'analisi della struttura ricettiva che può essere fondamentale per capire le dinamiche del territorio riminese. Un forte abbandono di esercizi alberghieri in alcune zone della provincia potrebbe offrire la possibilità di costruire nuove abitazioni in territori che non sarebbero comunque più utilizzati a scopo turistico.

> I cambiamenti territoriali

Un fattore che influenza in modo non leggero il mercato abitativo, oltre a quello relativo ai profondi cambiamenti della popolazione, consiste nei cambiamenti della struttura delle aree territoriali.

Molte sono le trasformazioni che hanno interessato il territorio negli ultimi anni e altrettante sono già previste per gli anni a venire.

Nel solo comune di Rimini, dal 1948 al 2002, il suolo occupato è cresciuto in assoluto del 446% e quello per abitante è più che triplicato, passando da 53 a 168 mq⁸. Il periodo di maggiore espansione del suolo urbanizzato si è protratto fino al 1975, poi è proseguito ma con incrementi decrescenti. Qualcosa di simile è avvenuto per l'intera provincia, che finisce il secolo scorso con 215 mq di suolo urbanizzato per residente.

Ovviamente è nella fascia costiera, dove sono addensati alberghi e attività commerciali, che si concentra il grosso dell'urbanizzazione. Ma se nell'immediato dopoguerra erano attribuibili a questa fascia 8 decimi di suolo occupato, all'inizio del Duemila, pur continuando a rappresentare la fetta più consistente, il peso è sceso a 6,5 decimi. In pratica l'occupazione del suolo, esaurita la costa, è proseguita nell'entroterra.

Considerando che il capoluogo dispone di una superficie di 135,5 kmq, i numeri dicono che il suolo urbanizzato ha raggiunto in questo comune il 16% dell'intero territorio, contro l'11% della media provinciale.

Il processo è tutt'altro che terminato, perché dopo il 2002 le nuove costruzioni sono proseguite, nell'intera provincia, al ritmo di circa 2 mila unità abitative l'anno. E i vecchi Piani Regolatori (l'ultimo del Comune di Rimini risale al 1999) avevano fatto previsioni che, al 2005, conservavano ancora dei residui, cioè spazi destinati ma non ancora utilizzati, di una certa consistenza. Mettendo infatti insieme residenziale, produttivo, aree da destinare a servizi e strutture ricettive, per il capoluogo si calcola una quota residua potenzialmente utilizzabile di 5,4 kmq e per l'intera provincia di 19,6 kmq.

Si tratta, per quanto riguarda solo il residenziale provinciale, di circa 2 milioni di mq di superficie utile edificabile, ovvero di 25 mila alloggi di taglio medio (80 mq per abitazione); un numero teoricamente capace di ospitare qualcosa come 60 mila nuovi residenti. Solo nel capoluogo provinciale la superficie utile edificabile (700 mila mq) sarebbe sufficiente per quasi 9 mila abitazioni. Si tenga presente che dal 2001 ad inizio 2008 i residenti del comune di Rimini sono aumentati poco meno di 7 mila unità e quelli della provincia di circa 24 mila. Si prevede però (stime PTCP⁹) che la popolazione in provincia di Rimini arriverà nel 2024 a toccare i 330.000 abitanti.

Ma vediamo ora quali siano le trasformazioni urbanistiche più importanti in quest'ultimo periodo. L'Osservatorio F.I.A.I.P. ha segnalato come trasformazione più evidente del territorio, quella che si registra lungo la statale Adriatica, venendo da Riccione, dove sono state introdotte nuove infrastrutture culturali e commerciali con la realizzazione del nuovo Centro Commerciale Iper Le Befane, provvisto di Cinema Multisala. E' interessante notare come in questa zona si siano rese disponibili aree edificabili con tipologia d'uso residenziale inferiore ai 10.000 metri cubi e con tipologia d'uso commerciale inferiore a 5.000 metri quadrati.

La tipologia del possibile acquirente di una abitazione in questa nuova zona residenziale rispecchia secondo l'Osservatorio F.I.A.I.P. le seguenti caratteristiche:

- Nazionalità: 85% italiano; 8% comunitario; 7% extracomunitario.
- Numero componenti della famiglia: 55% da 1 a 2; 35% da 3 a 4; 10% oltre 4.
- Attività: 45% Lavoratore dipendente; 35% Lavoratore autonomo; 15% Imprenditore; 5% Pensionato.

Nel territorio riminese si sono verificati anche altri cambiamenti oltre a quelli sopra citati. In particolare è da menzionare l'apertura del nuovo Palazzo dei Congressi di Riccione, inaugurato il 24 maggio 2008. In realtà il Palazzo dei Congressi di Riccione non è posizionato in un'area territoriale non sfruttata, ma è una delle poche strutture congressuali ad essere ubicata nel pieno centro della città, a ridosso del Palazzo del Turismo. Tale palacongressi è stato progettato in maniera eco-compatibile, è dotato di 5 sale congressuali disposte su due piani, parcheggi interrati, una galleria commerciale e 6 sale cinematografiche.

Mentre è in fase di realizzazione il nuovo pala congressi di Rimini che, insieme alla nuova fiera che ha aperto i battenti nel 2001. Contribuiranno a rafforzare la spinta del sistema economico riminese verso la

⁸ Ci stiamo riferendo ai dati presentati da "TRE tutoriminieconomia"

⁹ Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

destagionalizzazione, rendendosi più autonomo dalla monocultura turistica. Del resto il processo di trasformazione e rinnovamento della struttura ricettivo-alberghiera, così come molte attività di servizio alla persona hanno già prodotto buoni risultati.

Ulteriori cambiamenti sono stati dichiarati dal *Comune di Rimini*. Tali cambiamenti riguardano innanzitutto la realizzazione della nuova viabilità a Nord (Via Sozzi, allargamento e sfondamento di Via Diredaua) e negli ultimi tempi hanno riguardato la realizzazione del sottopassaggio di Via Popilia, del cavalcaferrovia di Via San Martino in Riparotta, nonché i lavori per l'allargamento della Via San Martino in Riparotta.

A breve sarà completata la continuazione di Via Roma ed il suo collegamento con Riccione. Si prevede anche la realizzazione della circonvallazione di Corpòlo che si aggiunge agli interventi significativi di messa in sicurezza della Marecchiese.

Si pensa inoltre alla realizzazione del TRC ("Trasporto Rapido Costiero", ovvero sia il metrò di costa): in vista di questa opera stanno per partire gli interventi che implicano la soppressione dei passaggi a livello di Rimini Sud e la realizzazione di una piattaforma in grado di ospitare il TRC. Esso lavorerà inizialmente su tre tratte (1. Rimini Stazione - Riccione Stazione, 2. Rimini Stazione - Fiera di Rimini, 3. Riccione Stazione – Cattolica). Sono infine previsti interventi di riqualificazione sulle Vie Curiel, Marecchiese, Pascoli, Dati, la realizzazione della Piazza sul lungomare Spadazzi e il completamento della riqualificazione su Rivazzurra.

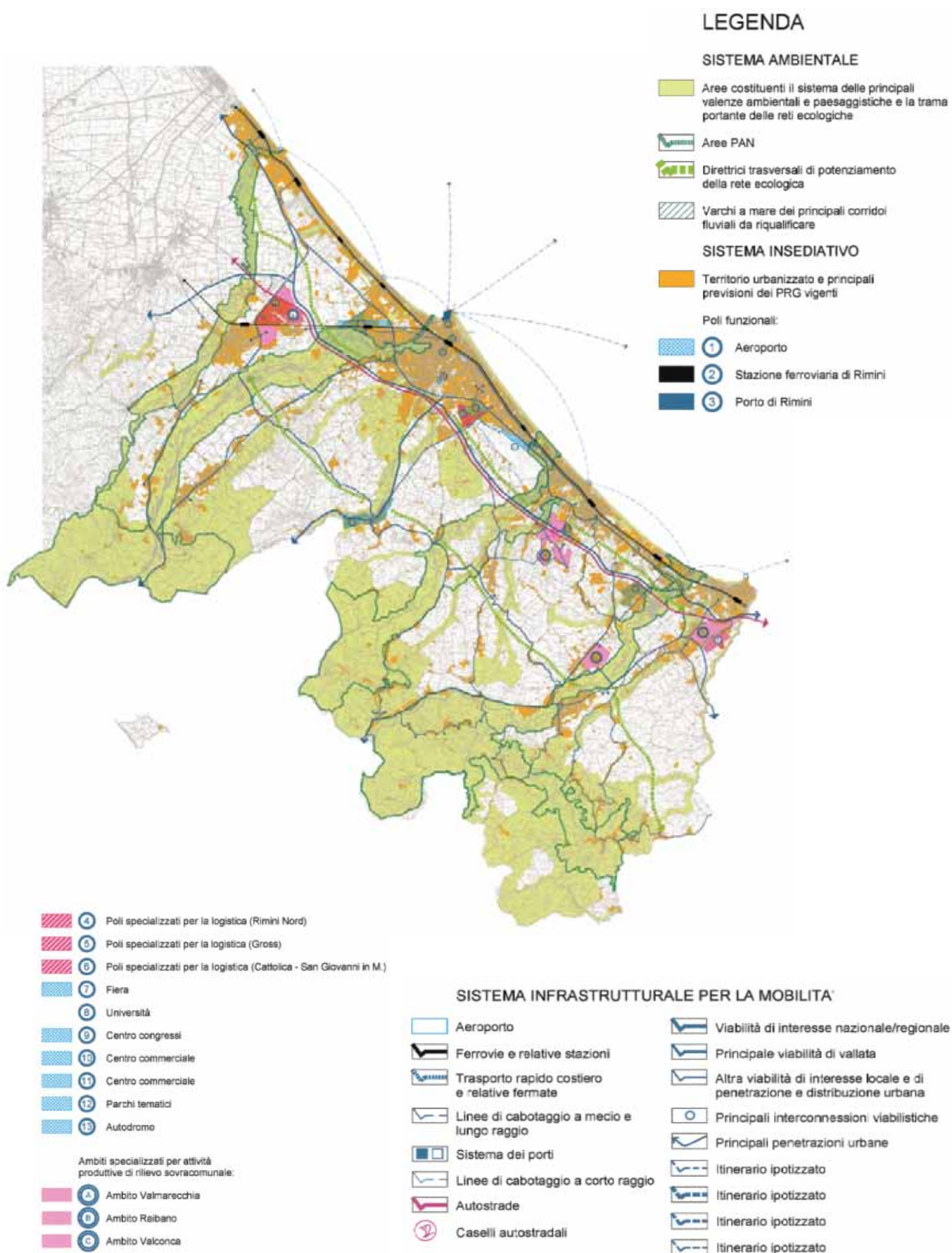
Da un punto di vista esclusivamente residenziale facciamo riferimento al *PTCP* del 2007, da cui emerge, tra le altre cose, che quasi il 50% dell'offerta residua di tipo residenziale complessiva è concentrata nella fascia costiera. E' pari a circa il 20% della destinazione residenziale (di completamento ed espansione) totale, in una porzione di territorio dove è possibile stimare una superficie utile ancora disponibile pari circa a un milione di mq. Un'analoga quantità è ancora disponibile nel restante territorio della provincia ed è collocata per oltre il 50% in Valconca dove molti piccoli comuni (per lo più approvati in tempi recenti – dal 2001 al 2004) dispongono di un residuo attuabile ben superiore al 35% delle proprie destinazioni di zona complessive (con punte del 45% per Monte Colombo e del 52% per Montefiore). Su base provinciale la quantità ancora attuabile di aree a destinazione residenziale è pari a quasi il 25% delle destinazioni di zona complessive.

Sintesi delle previsioni urbanistiche comunali residue (aree residenziali), anno 2007

COMUNI	AREE RESID. COMPL. ESPANS.			
	Sup. terr. in mq.		%	Sup. utile equiv. in mq
	PREVISTO	RESIDUO		RESIDUO
Bellaria-Igea Marina	1.837.384	494.715	27%	196.839
Cattolica	1.425.388	224.130	16%	43.878
Misano Adriatico	2.576.741	925.476	36%	108.624
Riccione	2.631.028	45.027	2%	9.362
Rimini	13.710.085	2.710.902	20%	714.445
Tot. Fascia Costiera	22.180.625	4.400.250	20%	1.073.148
Poggio Berni	709.477	204.915	29%	55.608
Santarcangelo	3.159.719	897.141	28%	172.615
Torriana	529.502	214.057	40%	20.448
Verucchio	1.145.736	175.086	15%	57.083
Tot. Val Marecchia	5.544.433	1.491.199	27%	305.754
Coriano	1.495.769	386.825	26%	69.880
Territ. Intermedio	1.495.769	386.825	26%	69.880
Gemmano	435.573	119.482	27%	35.446
Mondaino	392.525	167.100	43%	41.879
Monte Colombo	697.385	310.453	45%	81.397
Montefiore Conca	718.640	377.049	52%	88.866
Montegridolfo	299.089	85.719	29%	18.503
Montescudo	1.011.206	365.163	36%	40.488
Morciano di Romagna	1.026.418	247.265	24%	55.079
Saludecio	578.235	223.583	39%	100.329
San Clemente	520.927	117.903	23%	27.875
San Giovanni in Marignano	1.366.665	344.971	25%	73.902
Tot. Val Conca	7.046.663	2.358.688	33%	563.764
TOT. PROVINCIA	36.267.490	8.636.962	24%	2.012.546

Fonte: Provincia di Rimini - PTCP

Struttura previsiva del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale



Fonte: Provincia di Rimini – PTCP

> Il focus sulla struttura ricettiva

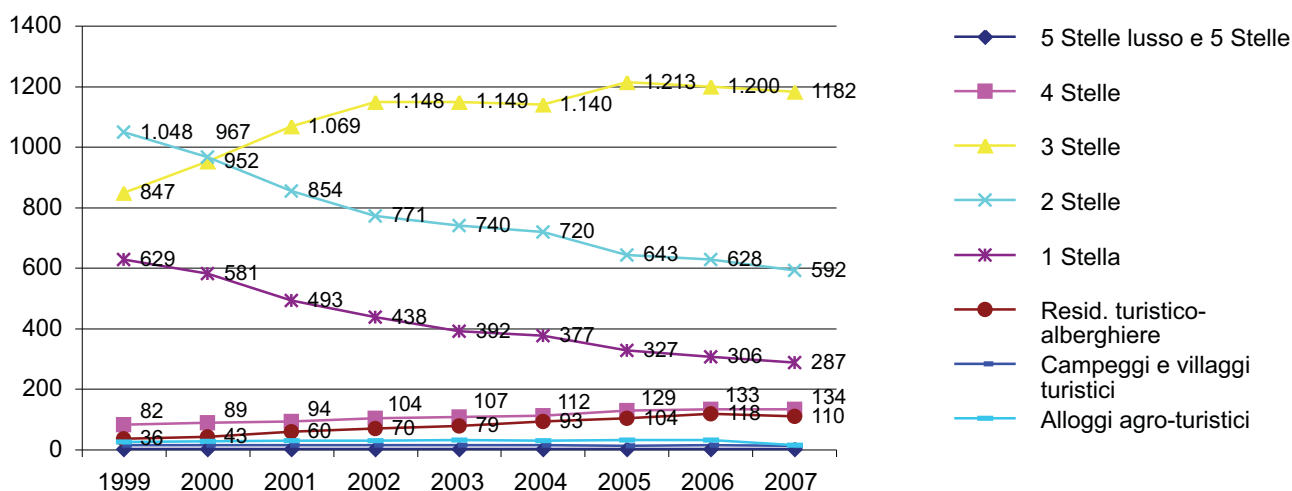
L'analisi della struttura ricettiva può essere fondamentale per capire le dinamiche del territorio riminese. In particolar modo può essere interessante chiedersi se la struttura ricettiva è in diminuzione (e se sì, dove?). Il quesito è direttamente legato al problema dell'edilizia residenziale, poiché un forte abbandono di esercizi alberghieri in alcune zone della provincia potrebbe offrire la possibilità di costruire nuove abitazioni in territori che non sarebbero comunque più utilizzati a scopo turistico.

Come rilevato nel *Rapporto sull'economia della provincia di Rimini 2007-'08* della CCIAA, nella provincia riminese la struttura ricettiva, al 31 dicembre 2007, risulta costituita da 2.565 esercizi, con una dotazione di 83.084 camere, 162.762 letti e 83.684 bagni. In ambito regionale, secondo i dati in questo caso aggiornati al 2006, la provincia di Rimini, nel segmento alberghiero, possiede la metà della capacità ricettiva dell'Emilia-Romagna. Se confrontiamo la situazione in essere a fine 2007, con quella degli anni precedenti, emerge una tendenza al ridimensionamento, in linea con quanto avvenuto in Emilia-Romagna. A Rimini il turismo è senza dubbio considerato il principale settore economico, ma se in passato il successo turistico della provincia era generato quasi esclusivamente dal settore balneare, oggi la provincia alterna una buona offerta balneare ad altre forme di turismo, come quello congressuale-fieristico. E' questo il motivo per cui si sono affiancati una profonda razionalizzazione delle strutture e una riduzione della consistenza degli esercizi alberghieri.

Per rispondere concretamente alle richieste di un turismo con maggiori esigenze in termini di comfort, negli ultimi anni è in atto una ristrutturazione del settore alberghiero riminese. Nel 1987 più del 77% dei letti era localizzato negli alberghi a una e due stelle, nel 1996 la percentuale è passata al 57,2%, per ridursi, nel 2007, al 25%.

Gli 1 e 2 stelle si stanno dunque riducendo numericamente (ma non qualitativamente) di anno in anno. Dal 1999 al 2007 le strutture di questo tipo chiuse e non rimpiazzate sono risultate ben 798. Pure i 3 stelle, cresciuti fino al 2005, ora stanno lentamente calando, per lasciare posto a strutture di dimensioni più grandi, maggiormente pronte a ricevere una clientela fieristico-congressuale.

Numero di esercizi ricettivi per categoria



Fonte: Elaborazioni ACER su dati CCIAA

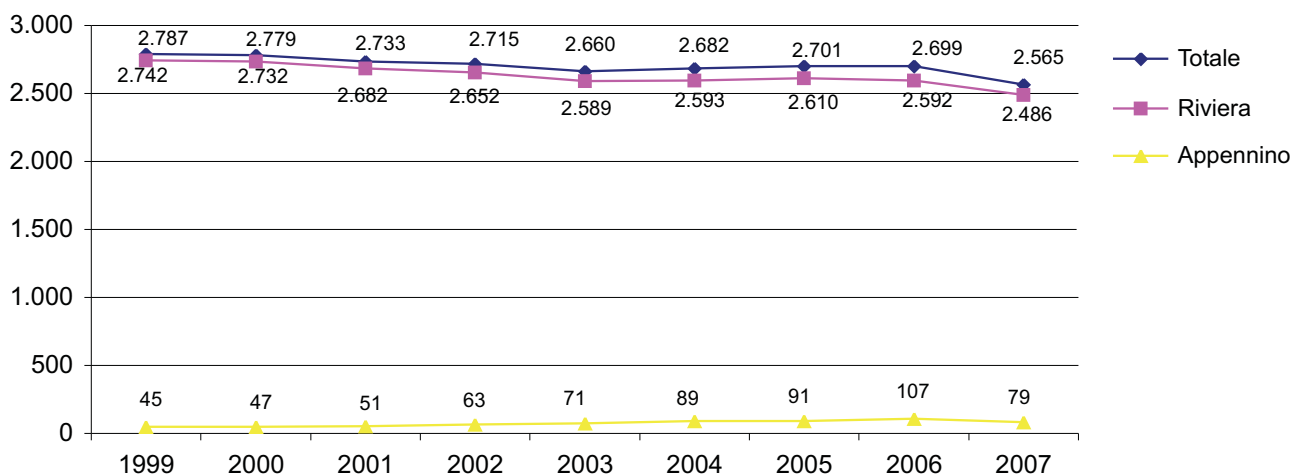
Il dato sulla diminuzione degli esercizi di piccole dimensioni provoca un cambiamento strutturale nell'urbanistica della città, liberando spazi che potranno essere impiegati in soluzioni differenti. Considerata la sempre maggiore richiesta di alloggi sociali per l'affitto, sarà opportuno poter impegnare gli alberghi e le pensioni chiusi per cessata attività anche al fine di offrire nuove sistemazioni sociali.

Analizzando la provincia di Rimini per macroaree ci si rende conto che non tutte le località sono interessate alla diminuzione di esercizi alberghieri, anzi nelle località più lontane dalla Costa il numero di hotel cresce anno dopo anno, più che raddoppiando in soli 5 anni. Le località contigue all'Adriatico invece riducono notevolmente

la loro disponibilità alberghiera: in particolare il comune di Rimini passa dalle 1.381 strutture del 1999 alle 1.209 del 2007 lasciando liberi 172 hotel (-14,2%); il comune di Riccione passa negli stessi anni da 512 a 447 hotel liberandone 65 (-14,5%).

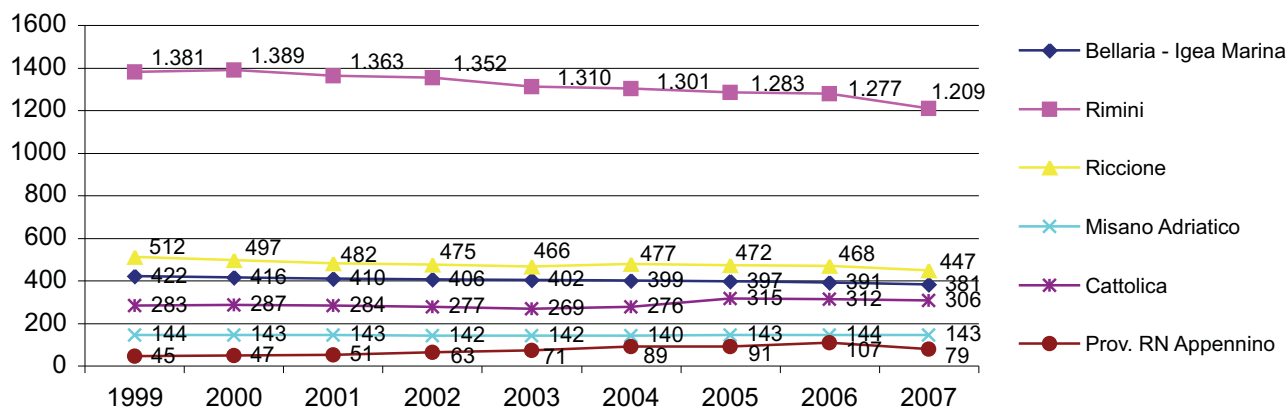
Tra le altre località Cattolica ha incrementato il numero di strutture disponibili soprattutto negli ultimi due anni, Misano Adriatico è rimasta pressoché invariata, mentre Bellaria-Igea Marina ha liberato, tra il 1999 e il 2007, 43 strutture (-10,7%).

Numero di esercizi ricettivi per zona turistica (Riviera, Appennino e Totale provincia)



Fonte: Elaborazioni ACER su dati CCIAA

Numero di esercizi ricettivi per località



Fonte: Elaborazioni ACER su dati CCIAA

Per verificare l'effettiva cessazione di attività dei piccoli albergatori e per avere la possibilità di quantificare questo fenomeno a livello provinciale, consideriamo i dati di fonte CCIAA - Registro Imprese. Attraverso questa fonte abbiamo la possibilità di osservare il numero di imprese cessate e iscritte per la categoria di nostro interesse: "strutture alberghiere ed extra-alberghiere".

Con riferimento all'anno 2007 si osserva nella provincia di Rimini la cessazione di 169 imprese, di cui la maggior parte (106) nel primo semestre. A fronte di tante cessazioni le iscrizioni sono state solamente 99, anche in questo caso per lo più nel primo semestre (83). Il saldo complessivo annuale è di 70 imprese ed è il più alto saldo negativo tra tutte le attività economiche. In molte altre attività infatti le cessazioni sono rimpiazzate da nuove iscrizioni. Anche i dati riferiti al primo semestre del 2008 confermano lo stesso andamento: in soli sei mesi sono cessate 91 strutture, mentre 51 sono state avviate (saldo -35, in linea con l'anno precedente).

E' da tenere in considerazione il fatto che anche altre attività, come commercio e industria, abbiano saldi negativi e liberino un numero importante di strutture. Tuttavia la dimensione, la struttura e la localizzazione delle imprese di questo tipo non sono consoni ad essere utilizzati come residenza, per cui una trasformazione della struttura in sistemazione sociale per l'affitto sarebbe difficile.

Iscrizioni e cessazioni di strutture alberghiere ed extra-alberghiere

Strutture Alberghiere ed Extralberghiere	1° Semestre 2007		2° Semestre 2007		1° semestre 2008	
	Iscrizioni	Cessazioni	Iscrizioni	Cessazioni	Iscrizioni	Cessazioni
Alberghi, hotel, pensioni e simili ¹	77	79	7	44	53	61
Alberghi, hotel, pensioni e simili con attività mista di fornitura di alloggio e di ristorazione (ed eventualmente di bar)	6	21	1	15	1	20
Alberghi, hotel, pensioni e simili con fornitura di alloggio (ed eventualmente di bar) senza ristorante	2	2	0	1	1	4
- Totale Strutture alberghiere (Alberghi, hotel, pensioni e simili)	85	102	8	60	55	85
Alloggi per brevi soggiorni	0	1	0	0	0	2
Fornitura di alloggio per brevi soggiorni presso affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, bed & breakfast e residence; altri alloggi per brevi soggiorni n.c.a.	2	3	4	3	1	4
- Totale Strutture extra-alberghiere	2	4	4	3	1	6
Totale Strutture alberghiere ed extra-alberghiere	87	106	12	63	56	91

Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi CCIAA Rimini su dati Infocamere Stockview, anno 2007

> Conclusioni

In conclusione consideriamo la seria possibilità di impiegare gli spazi lasciati liberi da alcuni hotel per permettere la costruzione di nuove strutture residenziali: alla luce dei risultati di questo capitolo il target di hotel che potrebbero essere soppiantati da strutture residenziali riguarda soprattutto gli alberghi di dimensioni più esigue ed ormai fuori mercato (pensioni, hotel a 1 o 2 stelle) presenti nell'area contigua alla Costa del Comune di Rimini. In particolare ci si riferisce alla zona compresa tra la ferrovia e il mare.

In vista della riduzione dell'attività alberghiera il Comune di Rimini si è limitato a bloccare le strutture senza dare loro altra destinazione se non quella più propriamente turistica: scelta appropriata per quelle strutture ricettive, in fase di ristrutturazione, che possono essere riaperte a breve termine, ma forse poco adatta per quelle che non saranno utilizzate, e che purtroppo, chiuse e abbandonate, contribuiranno al degrado del territorio urbano riminese. Per queste strutture potrebbe essere utile cambiare la destinazione d'uso. La loro trasformazione in edifici residenziali, per ricavare alloggi bilocali e trilocali (con una o due camere da letto) le tipologie più richieste. Si potrebbe così rispondere ad una esigenza sociale molto forte. Ma vediamo meglio come potrebbe svilupparsi il progetto: attraverso le procedure urbanistiche della perequazione, si potrebbe dare vita ad un bando pubblico per selezionare le strutture più idonee, individuate nelle zone del territorio ritenute adatte, ricavare un buon numero di appartamenti (almeno 1.000) che affittati ad un prezzo calmierato

¹ Settore residuale (attività non ripartibili nelle categorie di una stessa classe)

porterebbero numerosi vantaggi, sia per il pubblico che per il privato: oltre, infatti, ai meri vantaggi economici di cui godrebbero i proprietari, attraverso la rianimazione di un capitale morto, si andrebbe a migliorare la vivibilità di diverse aree esposte ad un forte abbandono e degrado migliorando l'immagine complessiva del territorio riminese. In cambio si potrebbe vincolare questa trasformazione, ad un affitto calmierato per almeno 15 anni, aiutando le famiglie in difficoltà a trovare sistemazioni temporanee a prezzi contenuti. Per di più questa "grande opera", del valore di circa 100/120 milioni di euro, totalmente a carico dei privati, si potrebbe conciliare con l'esigenza ambientale finalizzata a non aggiungere altro "cemento" nel territorio riminese ed al recupero del patrimonio esistente. Quindi al tempo stesso un'operazione economica, ambientale e sociale.

Sarebbe un auspicabile avvicinamento al modello inglese di risparmio del suolo, il più antico e collaudato, essendo del resto il Regno Unito il Paese nel quale è stata più forte e precoce la diffusione urbana. Sir Richard Rogers, celebre architetto di origine italiana e consulente di Tony Blair, ha spiegato che nonostante un incremento di popolazione a Londra di 1 milione di persone in 10 anni, nella capitale inglese non è stato toccato un solo metro quadrato di *green field*, la campagna intorno alla città. Si è costruito esclusivamente su *brown field*, le ex aree industriali. Dal 2001 è legge nazionale: il 70% di ciò che si decide di costruire, laddove esiste, deve essere su *brown field* e a Londra il sindaco Livingstone sta arrivando al 100%.

In Italia purtroppo si sta ancora viaggiando in tutt'altra direzione e l'Emilia-Romagna è tra le regioni che costruiscono di più su suoli ancora intatti, nonostante proprio l'Emilia-Romagna fosse stata una delle poche regioni a varare il piano paesaggistico voluto dalla legge Galasso del 1985.

Tra il 1990 e il 2005 l'Emilia Romagna è arrivata a consumare ben il 22,09% dei suoli liberi (contro il 17,06% medio italiano): a livello nazionale hanno fatto peggio solo Liguria e Calabria.

Un passo, anche se piccolo, verso il consolidato modello inglese, potrebbe essere attuato proprio a Rimini, che ristrutturando i vecchi alberghi inutilizzati potrebbe offrire nuove abitazioni pubbliche, senza aggiungere cemento alla morfologia del territorio e nel contempo evitando di intaccare zone ancora intatte.

A large, stylized number '4' in a lighter shade of purple, positioned on the left side of the page, partially overlapping the title and text.

LE ABITAZIONI

Questo quarto capitolo è interamente dedicato al tema della casa. Dopo un primo paragrafo in cui saranno esposti i dati definitivi Istat sul censimento della popolazione e delle abitazioni, verranno rilevati altri dati sul mercato abitativo, come il numero di concessioni rilasciate per fabbricati residenziali e abitazioni, le superfici e i volumi medi, i costi e i volumi di compravendita / locazione e i rendimenti degli immobili.

> Il censimento della popolazione e delle abitazioni (Istat 2001)

Dal censimento Istat della popolazione e delle abitazioni (anno 2001) è emerso che il patrimonio degli edifici ad uso abitativo nella provincia di Rimini è di 51.063 edifici, per un totale di 132.816 abitazioni, di cui l'80,3% (106.656) occupate da almeno un residente.

Le abitazioni sono composte da 446.233 stanze, per 269.916 occupanti.

In provincia di Rimini, la percentuale di abitazioni non occupate arriva al 18,3%, contro il 15,4% dell'Emilia-Romagna, e il 19,5% dell'Italia.

Abitazioni occupate e non occupate

	Abitazioni occupate						Abitazioni non occupate		Totale abitazioni	
	da almeno una persona residente		solo da persone non residenti		Totale abitazioni occupate					
	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%
Rimini	106.656	80,3%	1.832	1,4%	108.488	81,7%	24.328	18,3%	132.816	100%
Emilia Romagna	1.637.382	83,1%	30.324	1,5%	1.667.706	84,6%	303.271	15,4%	1.970.977	100%
Italia	21.653.288	79,3%	314.228	1,2%	21.967.516	80,5%	5.324.477	19,5%	27.291.993	100%

Fonte: Censimento Istat, anno 2001

In provincia di Rimini solamente il 2,9% delle abitazioni non è di proprietà di un soggetto privato. In Emilia-Romagna la percentuale sale al 4,9%, in Italia al 6,3% e all'estero si registrano percentuali ancora maggiori.

Abitazioni occupate da residenti per figura giuridica del proprietario

	Soggetto privato				Soggetto pubblico		Altro		Totale	
	Totale		di cui persona fisica							
	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%
Rimini	103.560	97,1%	102.041	95,7%	2.166	2,0%	930	0,9%	106.656	100%
Emilia Romagna	1.557.375	95,1%	1.525.672	93,2%	61.912	3,8%	18.095	1,1%	1.637.382	100%
Italia	20.290.255	93,7%	19.862.736	91,7%	1.139.378	5,3%	223.655	1,0%	21.653.288	100%

Fonte: Censimento Istat, anno 2001

La percentuale di edifici adibiti ad uso abitativo (89,3%) è, a livello provinciale, più bassa che nel resto d'Italia (92,9%), a causa di un largo impiego di edifici per uso alberghiero.

Edifici per tipo di utilizzo

	Uso abitativo		Alberghi, uffici, commercio e industria, comunicazioni e trasporti		Altro tipo di utilizzo		Totale	
	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%
Rimini	51.063	89,28%	4.539	7,94%	1.591	2,78%	57.193	100%
Emilia Romagna	735.066	92,24%	39.869	5,00%	21.970	2,76%	796.905	100%
Italia	11.226.595	92,88%	441.070	3,65%	418.927	3,47%	12.086.592	100%

Fonte: Censimento Istat, anno 2001

Analizzando le abitazioni per anno di costruzione, si deduce che la provincia riminese vanta un patrimonio abitativo che non può dirsi moderno, ma che sicuramente non è troppo vetusto, con solo il 17,19% delle abitazioni costruite prima del 1945. Nel resto della Regione tale percentuale sale al 30,36%, spinta dalle vecchie costruzioni nelle province di Parma e Piacenza, in contrapposizione invece alle abitazioni più moderne di Reggio Emilia. A livello nazionale la percentuale di abitazioni di costruzione precedente al 1945 sale al 31,48%.

A Rimini invece la maggior parte degli edifici (67,4%) sono stati costruiti tra il 1946 e il 1981. Nel resto d'Italia questa percentuale arriva al 50%.

Edifici ad uso abitativo per anno di costruzione (valori percentuali)

anno di costruzione	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
Rimini	7,94%	9,25%	21,72%	26,54%	19,17%	8,63%	6,75%	100%
Emilia Romagna	17,56%	12,80%	18,39%	19,18%	16,54%	8,33%	7,20%	100%
Italia	19,15%	12,33%	14,78%	17,53%	17,67%	11,50%	7,05%	100%

Fonte: Censimento Istat, anno 2001

A livello comunale gli edifici meno moderni compaiono a Montefiore Conca (gli edifici costruiti prima del 1919 arrivano addirittura al 49%) e a Saludecio (al 41%). Tra i Comuni più moderni dal punto di vista immobiliare spiccano Bellaria - Igea Marina e Misano Adriatico.

Edifici ad uso abitativo per anno di costruzione e Comune

anno di costruzione	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
Bellaria-Igea Marina	73	169	734	1.034	782	306	345	3.443
Cattolica	111	315	1.060	970	426	182	174	3.238
Coriano	118	162	223	343	548	270	205	1.869
Gemmano	109	101	36	45	58	41	33	423
Misano Adriatico	117	92	252	796	558	268	208	2.291
Mondaino	125	23	41	49	88	34	28	388
MonteColombo	101	119	75	51	67	76	45	534
Montefiore Conca	286	29	38	63	90	50	29	585
Montegridolfo	36	51	54	22	84	26	26	299
Montescudo	85	62	88	78	81	61	96	551
Morciano di Romagna	141	149	117	231	269	109	83	1.099
Poggio Berni	89	24	74	136	203	86	81	693
Riccione	84	392	1.689	2.021	1.515	614	329	6.644
Rimini	1.357	2.235	5.391	5.552	3.066	1.344	952	19.897
Saludecio	375	66	106	160	108	51	43	909
San Clemente	32	84	137	146	201	68	99	767
San Giovanni in Marignano	116	213	217	543	394	149	87	1.719
Santarcangelo di Romagna	347	281	622	906	773	439	378	3.746
Torriana	108	49	17	28	92	50	44	388
Verucchio	242	109	121	380	385	182	161	1.580
Totale Provincia	4.052	4.725	11.092	13.554	9.788	4.406	3.446	51.063
% Provincia	7,94%	9,25%	21,72%	26,54%	19,17%	8,63%	6,75%	100%

Fonte: Censimento Istat, anno 2001

Ogni abitazione ha mediamente 4,2 stanze (dalle 3,9 di Bellaria-Igea Marina alle 4,8 di Montegridolfo), per ospitare mediamente 2,53 occupanti (dai 2,38 a Cattolica ai 2,82 di Verucchio). Ogni occupante ha a disposizione mediamente 1,65 stanze (dalle 1,54 di Misano Adriatico alle 1,79 di Montegridolfo). In generale, le abitazioni offrono maggiore ospitalità (in termini di maggiore numero di stanze e di occupanti per abitazione e di maggior numero di stanze per occupante) se sono localizzate nell'entroterra e lontano dalla Costa.

Abitazioni occupate da persone residenti, stanze e occupanti per Comune

	Abitazioni	Stanze	Occupanti	Stanze per ogni abitazione	Occupanti per ogni abitazione	Stanze per ogni occupante
Bellaria-Igea Marina	6.114	24.011	15.353	3,9	2,51	1,56
Cattolica	6.566	26.419	15.646	4,0	2,38	1,69
Coriano	2.981	13.487	8.210	4,5	2,75	1,64
Gemmano	433	1.769	1.053	4,1	2,43	1,68
Misano Adriatico	3.834	15.555	10.107	4,1	2,64	1,54
Mondaino	548	2.550	1.458	4,7	2,66	1,75
MonteColombo	693	2.958	1.931	4,3	2,79	1,53
Montefiore Conca	673	3.050	1.754	4,5	2,61	1,74
Montegridolfo	348	1.662	930	4,8	2,67	1,79
Montescudo	817	3.553	2.084	4,3	2,55	1,70
Morciano di Romagna	2.312	10.113	5.958	4,4	2,58	1,70
Poggio Berni	1.037	4.641	2.904	4,5	2,80	1,60
Riccione	13.834	56.212	33.684	4,1	2,43	1,67
Rimini	51.030	211.833	126.905	4,2	2,49	1,67
Saludecio	905	3.986	2.365	4,4	2,61	1,69
San Clemente	1.138	4.976	3.087	4,4	2,71	1,61
San Giovanni in Marignano	2.880	12.689	7.793	4,4	2,71	1,63
Santarcangelo di Romagna	6.995	31.059	18.851	4,4	2,69	1,65
Torriana	440	1.916	1.169	4,4	2,66	1,64
Verucchio	3.078	13.794	8.674	4,5	2,82	1,59
Totale Provincia	106.656	446.233	269.916	4,2	2,53	1,65

Fonte: Elaborazioni ACER su dati Censimento Istat, anno 2001

Le abitazioni più accoglienti (sempre in termini di maggiore numero di stanze e di occupanti per abitazione e di maggior numero di stanze per occupante) sono le abitazioni in proprietà; le meno accoglienti sono le abitazioni in affitto. Per le abitazioni offerte in comodato gratuito si verifica una situazione intermedia. Il risultato conferma le difficoltà che sono costretti ad affrontare gli affittuari in Provincia di Rimini.

Statistiche sulle abitazioni per titolo di godimento a livello provinciale

	Stanze per ogni abitazione	Occupanti per ogni abitazione	Stanze per ogni occupante
Abitazioni di proprietà	4,4	2,58	1,70
Abitazioni in affitto	3,5	2,40	1,46
Abitazioni in altro uso	3,9	2,43	1,62
Totale abitazioni Provincia	4,2	2,53	1,65

Fonte: Elaborazioni ACER su dati Censimento Istat, anno 2001

In provincia di Rimini, la maggior parte delle abitazioni è di proprietà (72,73%), mentre la percentuale di abitazioni in affitto è piuttosto bassa (15,43%), sia rispetto alla media regionale (19,67%), che a quella nazionale (19,99%). È molto elevata invece la quota di abitazioni concesse in altro uso, come comodato gratuito. A Rimini

la percentuale raggiunge l'11,84%, non concentrata in particolari nuclei abitativi, ma sparsa su tutto il territorio, mentre a livello regionale o nazionale la percentuale è più bassa e rimane sempre sotto il 9%.

Abitazioni per titolo di godimento

	Proprietà		Affitto		Altro uso		Totale abitazioni	
	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%
Rimini	77.566	72,73%	16.453	15,43%	12.637	11,84%	106.656	100%
Emilia Romagna	1.171.977	71,58%	322.117	19,67%	143.290	8,75%	1.637.297	100%
Italia	15.453.656	71,37%	4.327.618	19,99%	1.870.466	8,64%	21.652.874	100%

Fonte: Elaborazioni ACER su dati Censimento Istat, anno 2001

Rispetto ai precedenti censimenti Istat, è sempre cresciuto il numero di abitazioni di proprietà e in altro uso, mentre è calato il numero di abitazioni in affitto. La situazione è in linea con il panorama regionale, dove la percentuale di case di proprietà, è cresciuta a tassi anche maggiori rispetto a quelli provinciali, passando dal 47,53% del 1971 al 71,58% del 2001.

Abitazioni per titolo di godimento e anno di censimento

	Proprietà		Affitto		Altro uso		Totale abitazioni	
	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%
1971	35.865	57,55%	22.046	35,37%	4.411	7,08%	62.322	100%
1981	51.071	66,13%	19.743	25,57%	6.411	8,30%	77.225	100%
1991	65.716	72,33%	16.065	17,68%	9.071	9,98%	90.852	100%
2001	77.566	72,73%	16.453	15,43%	12.637	11,85%	106.656	100%

Fonte: Censimenti Istat

Nei Comuni dell'entroterra è più facile trovare abitazioni in proprietà, nei Comuni costieri invece si trovano le percentuali più alte di abitazioni in affitto.

Tra i Comuni in cui è preponderante la proprietà come titolo di godimento spiccano infatti Poggio Berni (dove sono di proprietà l'80,52% delle abitazioni), Saludecio (79,89%) e tanti altri Comuni dell'hinterland. Nei Comuni della costa la proprietà è leggermente più rara, raggiungendo il 70,52% a Riccione e il 70,99% a Rimini. Nei grandi Comuni costieri però ritroviamo le percentuali più elevate di abitazioni in affitto: Rimini (17,54%) e Cattolica (17,44%) sono i Comuni con le percentuali più alte, in opposizione ai Comuni dell'entroterra. La percentuale più bassa di abitazioni in affitto si registra a Poggio Berni (solo l'8%).

Le abitazioni concesse attraverso comodato gratuito sono sparse indifferentemente tra Comuni grandi/piccoli o costieri/dell'entroterra.

Abitazioni per titolo di godimento e Comune

	Proprietà		Affitto		Altro uso		Totale abitazioni	
	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%
Cattolica	4.666	71,06%	1.145	17,44%	755	11,50%	6.566	100%
Coriano	2.319	77,79%	284	9,53%	378	12,68%	2.981	100%
Gemmano	310	71,59%	75	17,32%	48	11,09%	433	100%
Misano Adriatico	2.803	73,11%	526	13,72%	505	13,17%	3.834	100%
Mondaino	404	73,72%	79	14,42%	65	11,86%	548	100%
MonteColombo	515	74,31%	79	11,40%	99	14,29%	693	100%
Montefiore Conca	514	76,37%	78	11,59%	81	12,04%	673	100%
Montegridolfo	267	76,72%	40	11,49%	41	11,78%	348	100%
Montescudo	643	78,70%	86	10,53%	88	10,77%	817	100%
Morciano di Romagna	1.682	72,75%	389	16,83%	241	10,42%	2.312	100%
Poggio Berni	835	80,52%	83	8,00%	119	11,48%	1.037	100%
Riccione	9.756	70,52%	2.118	15,31%	1.960	14,17%	13.834	100%
Rimini	36.226	70,99%	8.953	17,54%	5.851	11,47%	51.030	100%
Saludecio	723	79,89%	89	9,83%	93	10,28%	905	100%
San Clemente	881	77,42%	109	9,58%	148	13,01%	1.138	100%
San Giovanni in Marignano	2.181	75,73%	347	12,05%	352	12,22%	2.880	100%
Santarcangelo di Romagna	5.481	78,36%	821	11,74%	693	9,91%	6.995	100%
Torriana	348	79,09%	57	12,95%	35	7,95%	440	100%
Verucchio	2.396	77,84%	375	12,18%	307	9,97%	3.078	100%
Totale Provincia	77.566	72,73%	16.453	15,43%	12.637	11,85%	106.656	100%

Fonte: Elaborazioni ACER su dati Censimento Istat, anno 2001

Le abitazioni abitate da almeno un residente in provincia di Rimini sono 106.656, mentre quelle censite complessivamente sono 132.816¹⁰; 106.439 dispongono di acqua potabile e una parte di queste ultime, 105.203 abitazioni (il 98,84%), dispongono di acquedotto. Inoltre 106.376 abitazioni dispongono di riscaldamento e 106.066 di acqua calda.

In generale, le situazioni più gravi, in termini di scarsità di servizi idrici, si registrano nei piccoli Comuni dell'entroterra e in particolare a Montegridolfo, Mondaino, Poggio Berni e Saludecio. I Comuni costieri e di dimensioni maggiori registrano invece basse percentuali di abitazioni senza servizi idrici.

Lo stesso può essere detto per quanto riguarda la scarsità di servizi di riscaldamento.

Abitazioni e disponibilità di servizi idrici per Comune

	Numero abitazioni totale	Di cui con acqua potabile	Di cui ha acquedotto	% abitazioni senza acquedotto	% abitazioni senza acqua potabile	Abitazioni fornite di acqua calda	% abitazioni senza acqua calda
Bellaria-Igea Marina	6.114	6.094	5.865	4,07%	0,33%	6.099	0,25%
Cattolica	6.566	6.559	6.538	0,43%	0,11%	6.542	0,37%
Coriano	2.981	2.975	2.955	0,87%	0,20%	2.947	1,14%
Gemmano	433	432	427	1,39%	0,23%	405	6,47%
Misano Adriatico	3.834	3.827	3.814	0,52%	0,18%	3.819	0,39%
Mondaino	548	530	517	5,66%	3,28%	522	4,74%
MonteColombo	693	690	682	1,59%	0,43%	672	3,03%
Montefiore Conca	673	665	659	2,08%	1,19%	647	3,86%
Montegridolfo	348	330	316	9,20%	5,17%	341	2,01%
Montescudo	817	816	816	0,12%	0,12%	807	1,22%
Morciano di Romagna	2.312	2.306	2.284	1,21%	0,26%	2.303	0,39%
Poggio Berni	1.037	1.022	943	9,06%	1,45%	1.026	1,06%
Riccione	13.834	13.826	13.765	0,50%	0,06%	13.815	0,14%
Rimini	51.030	50.996	50.532	0,98%	0,07%	50.838	0,38%
Saludecio	905	886	865	4,42%	2,10%	866	4,31%
San Clemente	1.138	1.131	1.118	1,76%	0,62%	1.105	2,90%
San Giovanni in Marignano	2.880	2.858	2.803	2,67%	0,76%	2.858	0,76%
Santarcangelo di Romagna	6.995	6.987	6.893	1,46%	0,11%	6.962	0,47%
Torriana	440	439	436	0,91%	0,23%	430	2,27%
Verucchio	3.078	3.070	2.975	3,35%	0,26%	3.062	0,52%
Totale Provincia	106.656	106.439	105.203	1,36%	0,20%	106.066	0,55%

Fonte: Elaborazioni ACER su dati Censimento Istat, anno 2001

¹⁰ In questo caso sono comprese anche le abitazioni vuote

Abitazioni e disponibilità di servizi di riscaldamento per Comune

	Numero abitazioni totale	Di cui con riscaldamento	Di cui con impianto centralizzato ad uso di più abitazioni	Di cui con impianto fisso autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	Di cui con apparecchi singoli fissi che riscaldano tutta o la maggior parte dell'abitazione	Di cui con apparecchi singoli fissi che riscaldano solo alcune parti dell'abitazione	% abitazioni senza riscaldamento
Bellaria-Igea Marina	6.114	6.090	583	5.409	210	287	0,39%
Cattolica	6.566	6.543	659	5.744	181	341	0,35%
Coriano	2.981	2.970	182	2.595	273	430	0,37%
Gemmano	433	429	26	310	95	142	0,92%
Misano Adriatico	3.834	3.821	331	3.375	181	324	0,34%
Mondaino	548	547	57	400	61	124	0,18%
MonteColombo	693	687	30	582	79	138	0,87%
Montefiore Conca	673	668	29	558	60	207	0,74%
Montegridolfo	348	346	30	279	29	70	0,57%
Montescudo	817	817	42	692	114	103	0,00%
Morciano di Romagna	2.312	2.309	113	2.117	89	215	0,13%
Poggio Berni	1.037	1.036	63	915	66	162	0,10%
Riccione	13.834	13.800	1.890	11.752	354	554	0,25%
Rimini	51.030	50.920	6.210	43.836	1.584	2.317	0,22%
Saludecio	905	898	91	655	123	165	0,77%
San Clemente	1.138	1.136	68	965	125	195	0,18%
San Giovanni in Marignano	2.880	2.875	200	2.547	186	360	0,17%
Santarcangelo di Romagna	6.995	6.975	476	6.246	538	580	0,29%
Torriana	440	437	16	369	61	75	0,68%
Verucchio	3.078	3.072	107	2.888	209	329	0,19%
Totale Provincia	106.656	106.376	11.203	92.234	4.618	7.118	0,26%

Fonte: Elaborazioni ACER su dati Censimento Istat, anno 2001

Tra le 106.656 abitazioni, quelle che dispongono di almeno una cucina sono 76.218 (il 71,5%), mentre quelle che dispongono di posto auto sono 88.645 (l'83,1%).

Abitazioni che dispongono di almeno una cucina

	Valore assoluto	%
Rimini	76.218	71,5%
Emilia Romagna	1.167.043	71,3%
Italia	16.346.148	75,5%

Fonte: Censimento Istat, anno 2001

Abitazioni che dispongono di posto auto

	Valore assoluto	%
Rimini	88.645	83,1%
Emilia Romagna	1.355.096	82,8%
Italia	14.753.765	68,1%

Fonte: Censimento Istat, anno 2001

Le abitazioni dei Comuni dell'entroterra, seppure meno fornite di servizi, godono di una superficie maggiore rispetto a quella dei Comuni costieri. Così, mentre una abitazione del Comune di Rimini, Riccione, Cattolica, o Bellaria-Igea Marina, può occupare in media 90-92 metri quadrati, una abitazione di Coriano, Poggio Berni, o Mondaino ne può occupare 106-108 (quasi il 20% in più).

La superficie media delle abitazioni in provincia di Rimini è comunque di 94,6 mq, più bassa in un confronto nazionale (96,0 mq) ma soprattutto regionale (100,5 mq).

Statistiche sulle dimensioni delle abitazioni occupate da residenti (mq)

	Superficie media (mq)	Superficie per persona residente in abitazione (mq)	% di piccole abitazioni (fino a 39 mq)	% di grandi abitazioni (120 mq e oltre)
Rimini	94,6	37,37	2,01%	18,25%
Emilia Romagna	100,5	41,71	1,75%	24,50%
Italia	96,0	36,79	2,54%	21,85%

Fonte: Censimento Istat, anno 2001

Abitazioni e superficie (in mq) per Comune

	Numero abitazioni	Superficie abitazioni (mq)	Superficie media delle abitazioni (mq)
Bellaria-Igea Marina	6.114	561.377	91,8
Cattolica	6.566	591.317	90,1
Coriano	2.981	324.223	108,8
Gemmano	433	41.025	94,7
Misano Adriatico	3.834	361.492	94,3
Mondaino	548	58.338	106,5
MonteColombo	693	66.801	96,4
Montefiore Conca	673	67.776	100,7
Montegridolfo	348	36.822	105,8
Montescudo	817	83.702	102,5
Marciano di Romagna	2.312	226.762	98,1
Poggio Berni	1.037	110.249	106,3
Riccione	13.834	1.257.230	90,9
Rimini	51.030	4.720.798	92,5
Saludecio	905	92.630	102,4
San Clemente	1.138	112.016	98,4
San Giovanni in Marignano	2.880	294.172	102,1
Santarcangelo di Romagna	6.995	713.980	102,1
Torriana	440	44.234	100,5
Verucchio	3.078	321.871	104,6
Totale Provincia	106.656	10.086.815	94,6

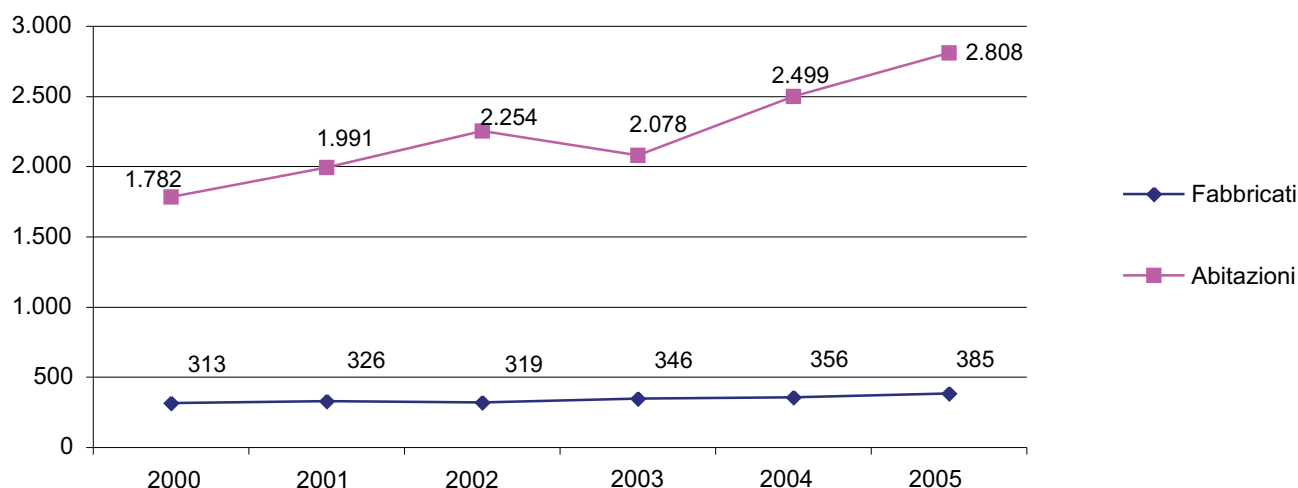
Fonte: Censimento Istat, anno 2001

> La costruzione di nuove abitazioni

Dal 1996 al 2005, nell'intera provincia di Rimini, l'Istat ha rilevato il rilascio di 3.085 concessioni per fabbricati residenziali, circa 26 al mese, per una superficie totale media di 808 metri quadrati e un volume medio di 2.593 metri cubi v/p.

Ai 3.085 fabbricati residenziali corrisponde la costruzione di 20.195 nuove abitazioni (compresi gli ampliamenti di fabbricati preesistenti), numero superiore rispetto a quello delle nuove famiglie insediate in provincia nell'ultimo decennio.

Provincia di Rimini: nuovi fabbricati e abitazioni



Fonte: ISTAT

Nuovi fabbricati e abitazioni a Rimini - confronto regionale e nazionale

Anno	Rimini		Emilia Romagna		Italia		rapporto % Rimini / Emilia Romagna		rapporto % Rimini / Italia	
	Fabbr.	Abitaz.	Fabbr.	Abitaz.	Fabbr.	Abitaz.	Fabbr.	Abitaz.	Fabbr.	Abitaz.
2000	313	1.782	3.851	21.049	44.284	184.424	8,1%	8,5%	0,17%	0,97%
2001	326	1.991	3.616	20.756	43.624	189.025	9,0%	9,6%	0,17%	1,05%
2002	319	2.254	4.002	25.876	45.850	209.228	8,0%	8,7%	0,15%	1,08%
2003	346	2.078	4.245	26.981	48.507	229.526	8,2%	7,7%	0,15%	0,91%
2004	356	2.499	4.799	31.616	53.489	268.385	7,4%	7,9%	0,13%	0,93%
2005	385	2.808	4.899	32.680	54.082	278.602	7,9%	8,6%	0,14%	1,01%

Fonte: elaborazioni ACER su dati ISTAT

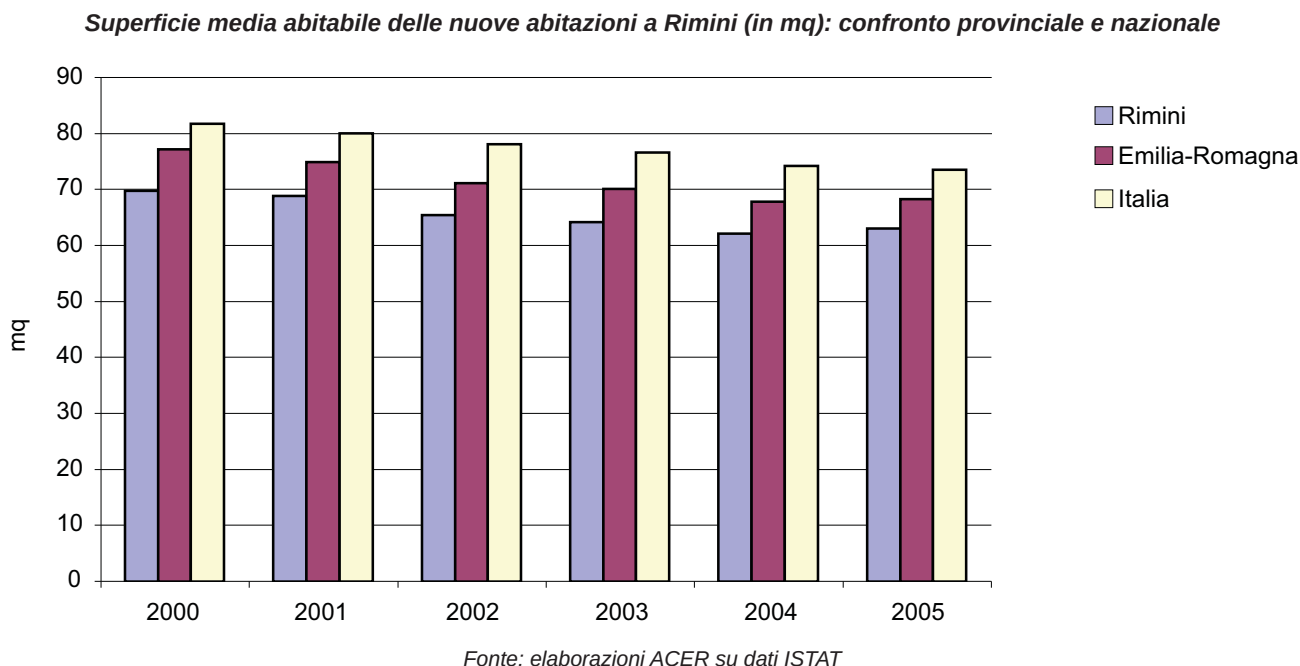
Ogni abitazione in provincia di Rimini ha mediamente una superficie utile abitabile di 65 metri quadrati e un numero medio di 3,07 stanze e 2,78 accessori. I dati sono molto scarsi in un confronto regionale e lo sono ancor di più in un confronto nazionale, dove una abitazione ha 3,54 stanze e 3,05 accessori, con una superficie media abitabile di 77 metri quadrati, il 18,5% in più di Rimini. Ciò nonostante i fabbricati costruiti a Rimini sono di dimensioni ben maggiori che nel resto d'Italia: 808 metri quadrati in provincia contro i 660 nazionali. Il fatto si spiega attraverso un mercato immobiliare in cui la domanda è molto più alta a Rimini che nel resto d'Italia. Per questo a Rimini vengono costruiti fabbricati molto grandi (ove possibile), che vengono suddivisi in tante piccole abitazioni, in modo da soddisfare un maggior numero di richieste, a discapito della dimensione e quindi del livello qualitativo delle nuove abitazioni.

Statistiche descrittive relative a fabbricati e abitazioni

	FABBRICATI		ABITAZIONI			numero medio di abitazioni per ogni fabbricato
	volume medio (metri cubi v/p)	superficie media (mq)	superficie utile abitabile media (mq)	numero medio stanze	numero medio accessori	
Rimini	2.593	808	65	3,1	2,8	6,6
Emilia Romagna	2.564	768	71	3,3	2,9	6,3
Italia	2.086	660	77	3,5	3,0	4,7

Fonte: elaborazioni ACER su dati ISTAT

Attraverso un confronto temporale, ci si rende conto che le nuove abitazioni vengono costruite puntando sempre di più al risparmio di spazio, altro sintomo di un mercato in cui la domanda è sempre maggiore. Non si tratta di un problema locale; quanto detto si verifica infatti non solo a Rimini, ma in tutta Italia. Infatti se a Rimini si è passati dai 69,7 mq di superficie abitabile del 2000 ai 63,0 mq del 2005, in Italia si è passati negli stessi anni da 81,6 a 73,5 mq.

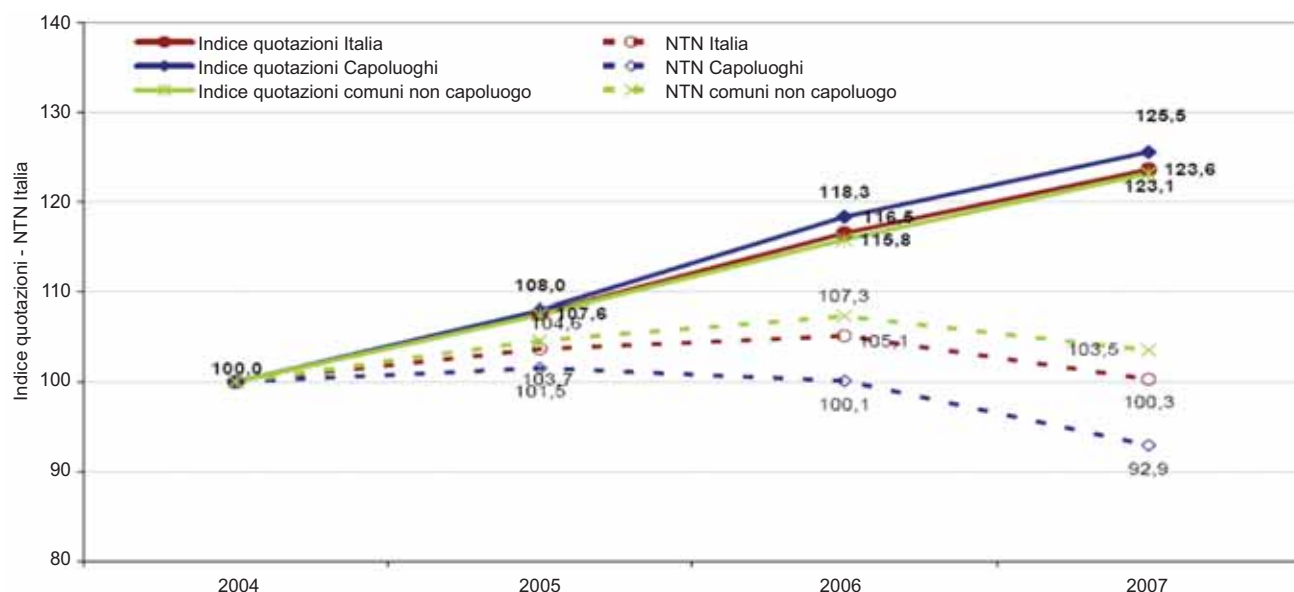


> I prezzi degli immobili

I dati più aggiornati sui prezzi degli immobili sono rintracciabili nel *Rapporto Immobiliare 2008* dell'Osservatorio Mercato Immobiliare e fanno riferimento alla componente nazionale.

Nel 2007 si registra, per la quotazione media nazionale degli immobili residenziali, una crescita del 25,5%, rispetto alla quotazione media del 2004. Nell'ultimo anno la variazione in Italia è stata del +6,1% con il valore medio di un immobile residenziale che sale a 1.536 €/mq nel 2007 contro 1.448 €/mq del 2006. Le quotazioni, quindi, mediamente sono cresciute anche nel 2007, ma meno che nel precedente periodo quando, nel 2006, la crescita era stata dell'8,3% rispetto al 2005. Questa decelerazione delle quotazioni si aggiunge, come si è visto nei precedenti paragrafi, all'inversione di rotta nella crescita dei volumi immobiliari scambiati nel 2007. Lievi differenze possono essere rilevate tra capoluoghi e non capoluoghi in termini di variazione della quotazione media. Essenzialmente identica è la crescita della quotazione media nel 2007 per i comuni capoluogo e i non capoluoghi (+6,1% e +6,3% rispettivamente). Maggiormente diminuita invece è stata la crescita della quotazione media nel 2007 nei capoluoghi (era stata +9,6% nel 2006 sul 2005) rispetto ai non capoluoghi (+7,8% nel 2006 sul 2005), in accordo con la minor perdita di volumi di scambio dei comuni minori (-3,5% contro -7,2% dei capoluoghi).

Indice di variazione annuo delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e comuni non capoluogo

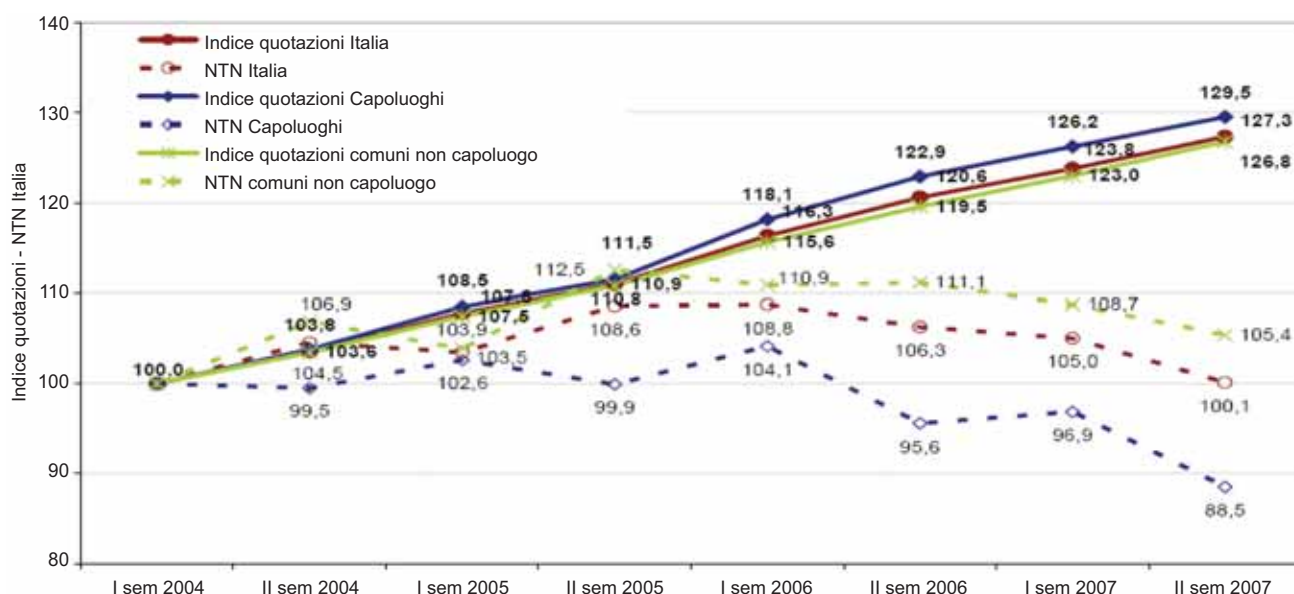


Fonte: Rapporto Immobiliare 2008, Osservatorio Mercato Immobiliare

Nel grafico successivo sarà riportato il dettaglio delle variazioni semestrali delle quotazioni medie confrontate con quelle dei volumi di compravendita. Mentre nel 2° semestre 2007, i volumi di compravendita delle abitazioni in Italia tornano ai valori del 1° semestre 2004 (+0,1%), la quotazione media di riferimento continua a crescere e risulta pari a 1.558 € (+ 27,3% dal 1° semestre 2004).

Considerando le sole città capoluogo la quotazione media di riferimento (€ 2.259) è cresciuta, sempre dal 1° semestre 2004, del 29,5%; leggermente inferiore al dato nazionale risulta l'incremento, pari a +26,8%, della quotazione media di riferimento nello stesso periodo nei comuni non capoluogo (pari a 1.287 € nel 2° semestre 2007).

Indice di variazione semestrale delle quotazioni e del NTN nazionale, capoluoghi e non capoluogo



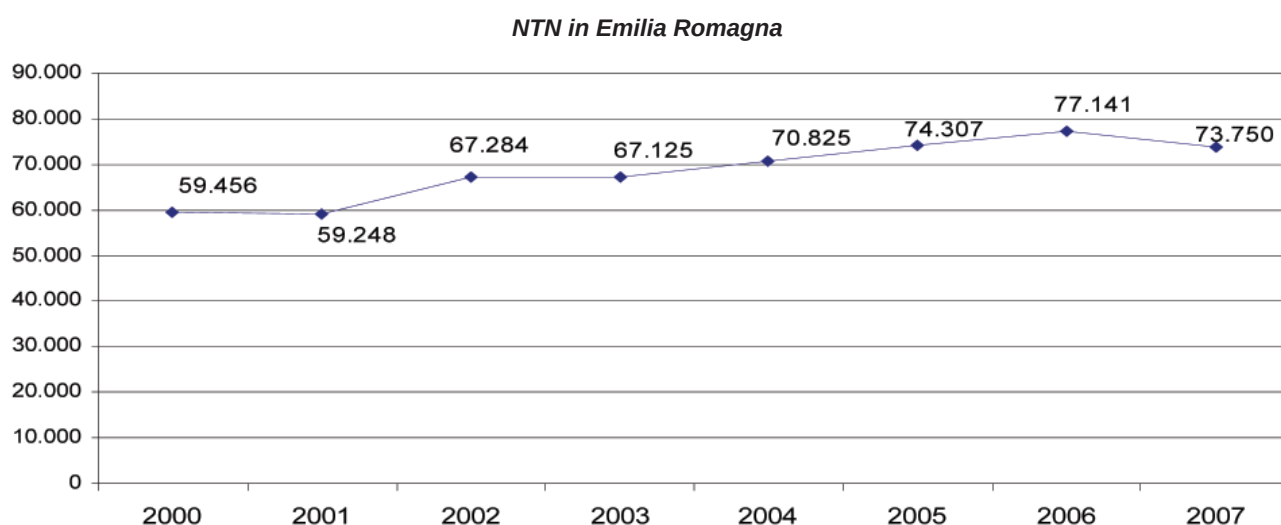
Fonte: Rapporto Immobiliare 2008, Osservatorio Mercato Immobiliare

Nel 2° semestre 2007 crescono le quotazioni del 2,9% su base semestrale e del 5,6% su base annua facendo quindi registrare, ancora questo semestre, un incremento inferiore a quello rilevato nel semestre precedente su base annua (+6,4% nel I 2007, +8,7% nel II 2006). I valori crescono nei capoluoghi del +2,6% sul semestre precedente (+2,7% nel I semestre 2007) e +5,4% su base annua (+6,9% nel I semestre 2007). Nei comuni non capoluogo le quotazioni aumentano del 3,1% nel semestre (+2,9% nel I semestre 2007) e del 6,0% (+6,4% nel I semestre 2007) su base annua.

Nei grafici di Figura 4.3 e Figura 4.3 sono rappresentati gli andamenti della variazione % delle quotazioni, su base semestrale e su base annua e del NTN su base annua. Emerge un rallentamento della crescita delle quotazioni, a partire dal I semestre 2007 e una flessione, dal II semestre 2006, dei volumi di compravendita che ancora nel II 2007 perdono il 5,8% del NTN su base annua.

Dai dati del Rapporto Immobiliare 2008 emerge inoltre uno spostamento del mercato residenziale dalle città capoluogo ai centri minori della provincia. Tale fenomeno è collegato a due fattori principali: il primo è il considerevole aumento dei prezzi delle abitazioni nei centri maggiori, che spinge a cercare soluzioni più economiche nei comuni limitrofi; il secondo è la maggiore disponibilità di nuove costruzioni nei comuni dell'hinterland, piuttosto che nei capoluoghi, dove il territorio è, in molti casi, saturo e scarseggiano le aree edificabili. Altro eventuale incremento delle compravendite nei comuni minori può riguardare l'investimento in seconde case nei comuni turistici. L'analisi del mercato del settore residenziale nel 2007 evidenzia, peraltro, come per la prima volta dal 2000 il mercato residenziale nei comuni non capoluoghi abbia subito una battuta di arresto, -3,5%, sia pure decisamente inferiore a quella che si è avuta nei capoluoghi, -7,2%. Tale segnale è indicativo della crisi del settore, che pare evidentemente giunto alla fine di un ciclo immobiliare.

L'andamento nazionale è confermato anche a livello regionale, dove si verifica una crescita del NTN fino al 2006, che cala poi nell'anno successivo. Nel complesso l'NTN regionale è comunque in aumento, con un tasso di crescita medio, relativo agli ultimi 7 anni, del +3,26%.



Fonte: Rapporto Immobiliare 2008, Osservatorio Mercato Immobiliare

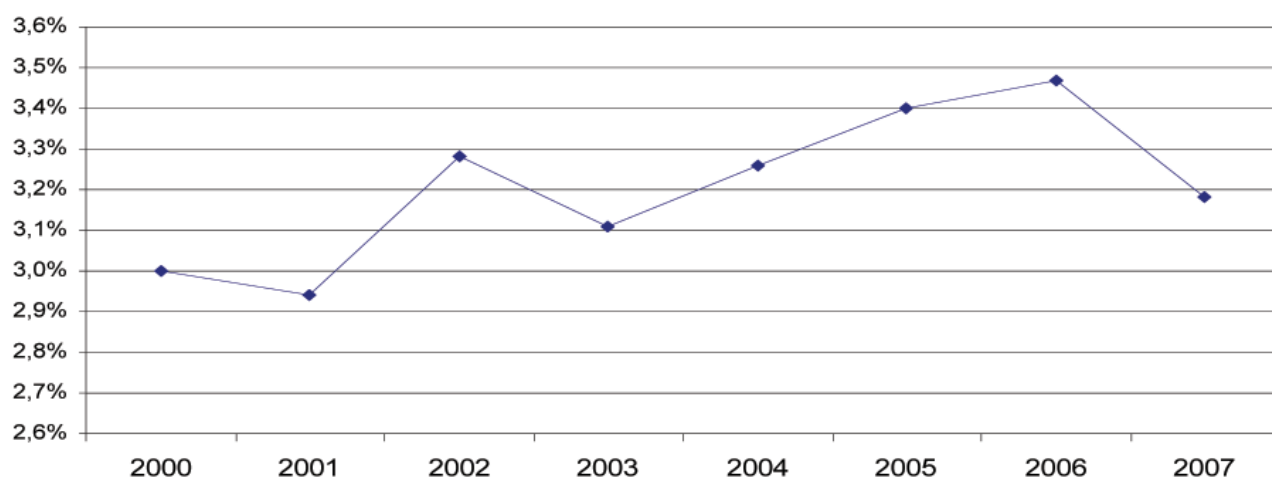
Un altro indicatore da tenere sotto controllo è l'IMI¹¹, indicatore dell'intensità del mercato immobiliare: esso evidenzia un calo di compravendite in Italia nel 2007 sia per i comuni capoluogo sia per i comuni minori. L'IMI risulta in forte calo in tutta Italia, con punte negative più elevate nel Nord, dove si è avuta una crescita più alta dello stock ed un decremento accentuato del NTN.

L'IMI, seguendo l'andamento delle compravendite, risulta in calo in tutte le regioni italiane, ma è la Lombardia a registrare i valori di IMI più elevati d'Italia (3,32%). L'Emilia Romagna, però, è di poco sotto la regione

¹¹ L'IMI è la misura dell' "Intensità del Mercato Immobiliare", rappresentata dal rapporto tra il numero delle compravendite e lo stock relativo

lombarda: dopo una continua crescita per tre anni consecutivi tra il 2004 e il 2006, l'IMI ha subito in Emilia Romagna nel 2007 una battuta d'arresto, ma è comunque arrivato a registrare il 3,18%.

IMI in Emilia Romagna



Fonte: Rapporto Immobiliare 2008, Osservatorio Mercato Immobiliare

Ma è sicuramente più interessante effettuare una analisi locale, soffermandosi anche sulla situazione provinciale. Sempre facendo riferimento al Rapporto Immobiliare 2008 dell'Osservatorio Mercato Immobiliare possiamo affermare che a livello regionale per il settore residenziale si verificano compravendite in calo e prezzi in aumento. I capoluoghi di Regione registrano cali consistenti di transazioni (-8,6%), mentre il tasso tendenziale dei valori denota aumenti meno consistenti nei capoluoghi rispetto ai comuni del resto della provincia.

Per quanto riguarda la provincia di Rimini l'NTN risulta complessivamente in aumento (+5,7% tra il 2006 e il 2007), il più alto incremento della Regione nell'ultimo anno. Ma l'aumento riguarda solamente i Comuni non capoluogo, visto che nel Comune di Rimini l'NTN è in calo addirittura del -8,0%.

Anche l'IMI registra valori più alti nei Comuni non capoluogo piuttosto che nel Comune di Rimini. Tale indicatore (3,1% nel 2007) è però nel complesso leggermente al di sotto della media regionale, che si conferma comunque alta, al di sopra del dato medio nazionale per l'ottavo anno consecutivo.

NTN e IMI in Emilia Romagna

	NTN 2007	var. % NTN 2006/07	tasso medio NTN 2000/07	IMI 2007	tasso tendenziale valori II 2006 / II 2007
Bologna	16.248	-7,3%	1,8%	3,1%	2,6%
Ferrara	6.838	-9,3%	3,3%	3,2%	4,7%
Forlì	5.654	4,5%	2,3%	3,0%	4,9%
Modena	11.495	-0,5%	3,2%	3,2%	2,0%
Piacenza	4.969	0,2%	4,4%	3,0%	5,0%
Parma	7.428	0,4%	4,6%	3,1%	2,7%
Ravenna	7.345	-10,2%	2,8%	3,5%	3,5%
Reggio Emilia	8.799	-10,8%	3,8%	3,5%	2,0%
Rimini	4.974	5,7%	4,2%	3,1%	4,6%
di cui:					
Rimini capoluogo	1.863	-8,0%	3,8%	2,5%	4,3%
Comuni nel resto della Provincia	3.111	16,1%	4,4%	3,5%	5,0%
Totale Emilia Romagna	73.750	-4,4%	3,1%	3,2%	3,1%

Fonte: Rapporto Immobiliare 2008 dell'Osservatorio Mercato Immobiliare

Analisi per regione e province Emilia-Romagna

Città	Erogazioni	Erogazioni	Variazione
	1° sem. 2008	2° sem. 2008	1° sem. 2008 vs 2° sem. 2008
Emilia Romagna	2727	3008	-9,40%
Bologna	761	784	-3%
Ferrara	160	199	-19,40%
Forlì	191	218	-12%
Modena	460	534	-13,90%
Parma	247	289	-14,40%
Piacenza	126	166	-23,60%
Ravenna	251	246	2,40%
Reggio Emilia	393	407	-3,40%
Rimini	136	166	-18,20%

Fonte: Osservatorio Mutui UniCredit Banca per la Casa

I dati che riportiamo si riferiscono ai valori immobiliari rilevati da “Sinergie Immobiliari” un Consorzio di Agenzie (16) associate alla Confartigianato, della provincia di Rimini. Si tratta di operatori esperti nel settore della compravendita che operano nel nostro territorio da molto tempo in grado, pertanto, di rilevare gli andamenti del mercato immobiliare e fornire così una rappresentazione realistica della situazione.

I valori del Mercato Immobiliare (secondo Sinergie immobiliari)

Comuni	VALORI A MQ. ALLOGGI	
	Nuovo	Usato
BELLARIA CAGNONA	2.300	1.700
BELLARIA CENTRO	3.100	2.500
CATTOLICA	3.500/4.500	2.000
CATTOLICA 1° LINEA	5.000/6.500	3.200
CORIANO	2.400	1.500
IGEA	2.700	1.900
MISANO MARE	4.700	2.800
MISANO S. MONICA/BELVEDERE	2.600	2.100
MONDAINO	1.400	900
MONTECOLOMBO	1.800	1.100
MONTEFIORE CONCA	1.600	1.100
MONTEGRIDOLFO	1.400	900
MONTESCUDO	1.800	1.100
MORCIANO DI ROMAGNA	2.000	1.500
POGGIO BERNI	2.000	1.500
SALUDECIO	1.500	1.100
SAN CLEMENTE	2.000	1.600
SAN GIOVANNI IN MARIGNANO	2.500	2.100
SANTARCANGELO	2.500	1.400
TORRIANA	1.900	1.400
VERUCCHIO	/	1.850
VILLA VERUCCHIO	2.100	1.600
RICCIONE ABISSINIA	6.000/7.000	5.200/6.200
RICCIONE ALBA	4.300	3.500
RICCIONE COLLE DEI PINI	4.000	3.200
RICCIONE FONTANELLE	3.300	2.500
RICCIONE MARANO	4.000	3.200
RICCIONE MARE	7.000/8.000	6.300/7.300
RICCIONE PAESE	4.000	3.200
RICCIONE SAN LORENZO	3.400	2.600
RICCIONE TERME	5.000	4.200

I valori del Mercato Immobiliare
(secondo Sinergie immobiliari)

Quartiere	VALORE MEDIO AL MQ.	
	Nuovo	Buono stato
BELLARIVA	3.300	2.800
BORGO S. GIULIANO	3.500	2.500
CELLE	3.500	2.500
CENTRO STORICO	4.000/5.000	2.800
COLONNELLA	3.200	2.500
CORPOLO'	2.000	1.600
GROTTA ROSSA	2.500	2.000
LAGOMAGGIO	3.000	2.000
MAREBELLO	3.000	2.000
MARINA CENTRO	5.000	4.500
MIRAMARE	3.500	2.500
MIRAMARE MONTE	3.000	2.000
PADULLI	2.500	2.000
RIVAZZURRA	3.200	2.700
S. GIULIANO N. DARSENA	7.000	/
TORRE PEDRERA	3.000	2.300
VIA COVIGNANO	4.500	3.000
VIA DARIO CAMPANA	4.500	3.000
VIA DELLE REGIONI	4.500	3.000
VIA PASCOLI	3.000	2.000
VIA VECCHIA FIERA	4.500	3.000
VILL. 1° MAGGIO	2.500	2.000
VISERBA MONTE	2.800	2.000

> I costi delle locazioni

Inevitabilmente i prezzi degli immobili ad uso abitazione trascinano in alto anche gli affitti, sia a livello locale che nazionale. Questo dato pare tuttavia più preoccupante del precedente, poiché la situazione economica degli affittuari è nella maggior parte dei casi molto più critica rispetto a quella dei proprietari di abitazioni.

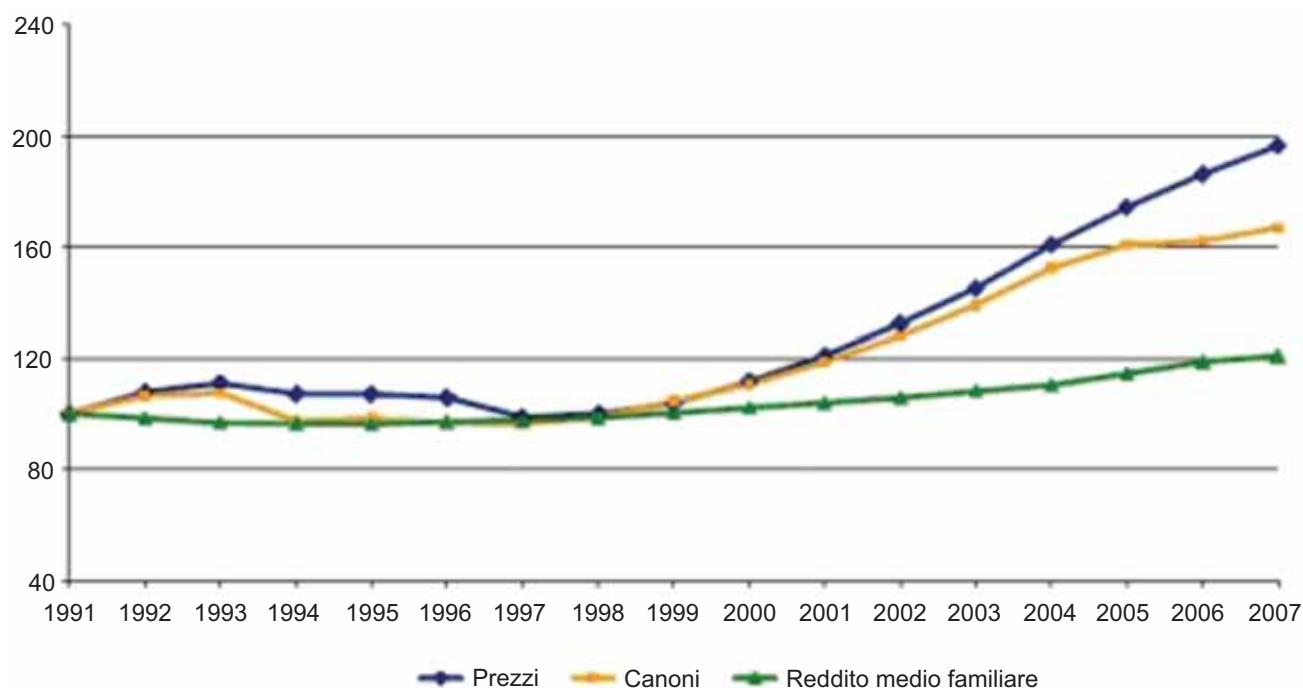
Come confermato da *Nomisma*, "il mercato delle abitazioni in affitto è stato soggetto a forti incrementi dei valori che si sono riversati sulla capacità di spesa delle famiglie, in particolare sulle fasce più deboli della popolazione".

La percentuale di nuclei familiari che vive in situazione di disagio è infatti maggiore per chi paga l'affitto (38%) rispetto a chi possiede una casa di proprietà (10%).

Per quasi il 20% degli affittuari l'onere connesso al pagamento dell'affitto va a gravare sul reddito familiare per un cospicuo 30% e anche in relazione al problema del sovraffollamento esiste una prevalenza di disagio per le famiglie in affitto.

Tra il 1991 e il 2007, a fronte di una crescita del reddito medio familiare del 20,8% (stime *Nomisma* su dati *Banca d'Italia*), l'aumento dei canoni d'affitto nelle aree urbane risulta a livello nazionale del 66,7% (*Nomisma*). L'incidenza del canone d'affitto di un'abitazione di medie dimensioni sul reddito familiare è aumentata notevolmente, passando dal 20,7% di inizio anni '90 all'attuale 28,5%.

Prezzi delle abitazioni, canoni d'affitto e reddito medio familiare (valori in numero indice, anno 1991=100) a livello nazionale



Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su fonti varie

Secondo *Rapporto Casa 2007*, in un'analisi su dati *Agenzia delle Entrate* svolta su tutto il territorio regionale, per i canoni di locazione nei Comuni minori si registra tra il 2003 e il 2005 un aumento medio del 15%. A livello regionale appare però evidente una differenza significativa tra i comuni romagnoli, decisamente più dinamici, e i comuni emiliani, molto più statici.

Assolutamente particolare la situazione di Riccione che vede un incremento dei prezzi degli affitti senza paragoni: +34,8% solamente tra il 2003 e il 2005. Anche a Gambettola i prezzi degli affitti aumentano di molto (+24,4%), mentre i Comuni con incrementi minori in Regione sono quelli di Rubiera (+5,8%) e Salsomaggiore Terme (+6,5%), distanti dal territorio riminese.

Rimini	Canoni alloggi mercato privato		
	<i>bilocale</i>	<i>trilocale</i>	<i>oltre 90 mq</i>
BELLARIVA	550	650	850
BORGO S.GIOVANNI	550	650	900
BORGO S.GIULIANO	600	800	850
CELLE	550	630	750
CENTRO STORICO	550	630	900
CENTRO STUDI-COLONNELLA	500	650	850
NUOVA FIERA	500	700	750
FIERA VECCHIA	550	700	850
GROTTA ROSSA	500	650	750
INA CASA - D.CAMPANA	500	650	850
ITALIA IN MINIATURA	550	600	700
VIA PASCOLI	600	600	800
LAGOMAGGIO	530	700	800
MARINA CENTRO	650	750	1.000
MIRAMARE	550	650	850
PARCO CERVI	500	600	700
PIAZZA MAZZINI	550	650	800
RIMEMBRANZE	550	650	750
RIVAZZURA	550	650	700
SPADAROLO	520	580	700
TORRE PEDRERA	500	600	700
TRIPOLI	550	750	800
VISERBA	520	600	750
VISERBELLA	500	600	700

Valori rilevati nel mese di ottobre 2008, sulla base delle promozioni pubblicate sulla stampa specializzata, dalle agenzie immobiliari (Casee, Attico, il Fo, fiera/ fiere), nonché in base alle offerte pervenute direttamente all'agenzia "Affitto Garantito" di ACER.

Comuni	Canoni alloggi mercato privato		
	<i>bilocale</i>	<i>trilocale</i>	<i>oltre 90 mq</i>
RICCIONE PAESE	600	800	850
RICCIONE PORTO	600	850	1.000
RICCIONE CENTRO	700	900	1.200
RICCIONE MARANO	650	750	800
RICCIONE ACQUAFAN	600	700	900
RICCIONE ALBA	550	600	700
CORIANO	500	600	750
MORCIANO	500	650	700
POGGIO BERNI	500	600	850
SANTARCANGELO	600	650	770
VILLA VERUCCHIO	550	650	750
IGEA MARINA	500	600	700
MISANO	500	650	700
CATTOLICA	550	650	800
SAN GIOVANNI	500	600	750

Valori rilevati nel mese di ottobre 2008, sulla base delle promozioni pubblicate sulla stampa specializzata, dalle agenzie immobiliari (Casee, Attico, il Fo, fiera/ fiere), nonché in base alle offerte pervenute direttamente all'agenzia "Affitto Garantito" di ACER.

I valori dei canoni, qui descritti, hanno quotazioni abbastanza alte ed omogenee, il primo dato che si coglie, in controtendenza rispetto alla vendita, è la sostanziale tenuta dei valori di offerta per la locazione. In realtà rispetto alla richiesta formale pubblicata sui giornali e promossa dalle agenzie, non ci sono delle “tariffe”, il valore di mercato è spesso la sintesi di molti fattori non ultimo della trattativa e delle garanzie che si possono dare per rendere affidabile la locazione (il potere di contrattazione nasce da qui!). Detto ciò ci sono le condizioni per affrontare una trattativa, in particolare per gli appartamenti più grandi e le cifre più alte, ed ottenere degli sconti. E' sempre consigliabile verificare, attraverso una comparazione con il canone concertato, qual è il contratto più conveniente poiché talvolta si può ottenere un risultato economico migliore, a vantaggio sia del locatore che dell'inquilino. In questo caso, infatti i vantaggi fiscali possono costituire un buon incentivo per accedere al 3+2 rispetto al canone libero 4+4. Occorre inoltre tenere conto che ogni alloggio ha una sua particolarità ed i canoni, al di là della quotazione indicata, per tipologie standard: monolocale, bilocale, trilocale, ecc. contengono molte variabili, per es. la presenza o meno del garage o posto auto, le stesse superfici. Ci sono infatti bilocali che variano da 30 a 50 mq, con più o meno accessori (garage, cantina, giardino, arredato o no, in condominio o in edifici con meno di 5 alloggi, nuovo, usato, ecc.), conta inoltre, se pure in misura più ridotta, a meno che non si esca dalla città, anche la via ed il quartiere. Con queste precisazioni, secondo una nostra più realistica valutazione, il canone, per le tipologie di alloggi citati può collocarsi, nel primo caso (bilocale) sotto i 500 euro, nel secondo può raggiungere anche i 600 euro.

Stesso discorso per i trilocali, in questo caso la forbice può variare da 550 a 650 euro; mentre per le superfici più grandi da 650 a 850 euro. Per quanto riguarda l'esperienza maturata da ACER sul campo, attraverso la propria agenzia “Affitto Garantito”, possiamo dire che negli anni dal 2006 al 2008, lo sconto ottenuto sui canoni, rispetto alla richiesta si colloca sul 26% e tendono a prevalere i canoni concertati rispetto ai liberi. Inoltre, salvo eccezioni motivate e richieste specifiche ricevute da parte delle amministrazioni pubbliche (ASL e Servizi sociali dei Comuni) per nuclei familiari numerosi o residenze collettive assistite, non prendiamo alloggi con affitti superiori ai 750 euro al mese. La media raggiunta con le tipologie tradizionali-standard è di 585 euro al mese compresa l'indicizzazione. La nostra azione è infatti tesa ad ottenere un contenimento dei costi ed un effetto calmie.

> L'analisi sui rendimenti immobiliari

Sulla base delle informazioni relative ai canoni di locazione e ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari, l'*Osservatorio Mercato Immobiliare* ha effettuato un'elaborazione a livello nazionale sui tassi di rendimento lordi che esprime oggi il mercato per alcuni segmenti funzionali (oltre al segmento residenziale si analizzano uffici, negozi, capannoni industriali, box e posti auto).

Il valore di locazione rappresenta il più probabile valore locativo mensile che può essere determinato per la locazione di un bene immobiliare in condizione di libera contrattazione. Ciò significa, che le quotazioni dei canoni non riflettono il valor medio dei canoni locativi, ma il valore derivante dai nuovi contratti poiché tale valore è più reattivo rispetto al valore medio che, come noto, sconta la durata dei contratti e l'adeguamento parziale alle variazioni annuali dei “prezzi” di mercato.

Conseguentemente si farà riferimento al tasso di rendimento lordo (al lordo dei costi di gestione e manutenzione e delle imposte), il quale va inteso quale rendimento marginale stimato, appunto, sulle nuove locazioni a libera contrattazione.

L'elaborazione effettuata dall'*Osservatorio Mercato Immobiliare* va assunta sicuramente con cautela, trattandosi di una utilizzazione sperimentale dei dati riferiti ai canoni locativi e ai valori patrimoniali; essa si è basata sulla determinazione della media dei rendimenti riscontrati nelle diverse zone di un comune, nella distribuzione della curva dei rendimenti comunali per l'intero territorio nazionale e nello studio dei rendimenti medi per tipologia ed area geografica.

Si evince che i tassi di rendimento medi lordi rilevati nel secondo semestre 2007 (si ribadisce, al lordo cioè di tutte le spese di manutenzione e amministrazione, nonché di quelle fiscali), sono più bassi nel residenziale (4,14%) rispetto alle altre tipologie che, invece, variano tra il 5,1% circa dei box-posti auto ed il 5,7% circa di negozi e capannoni.

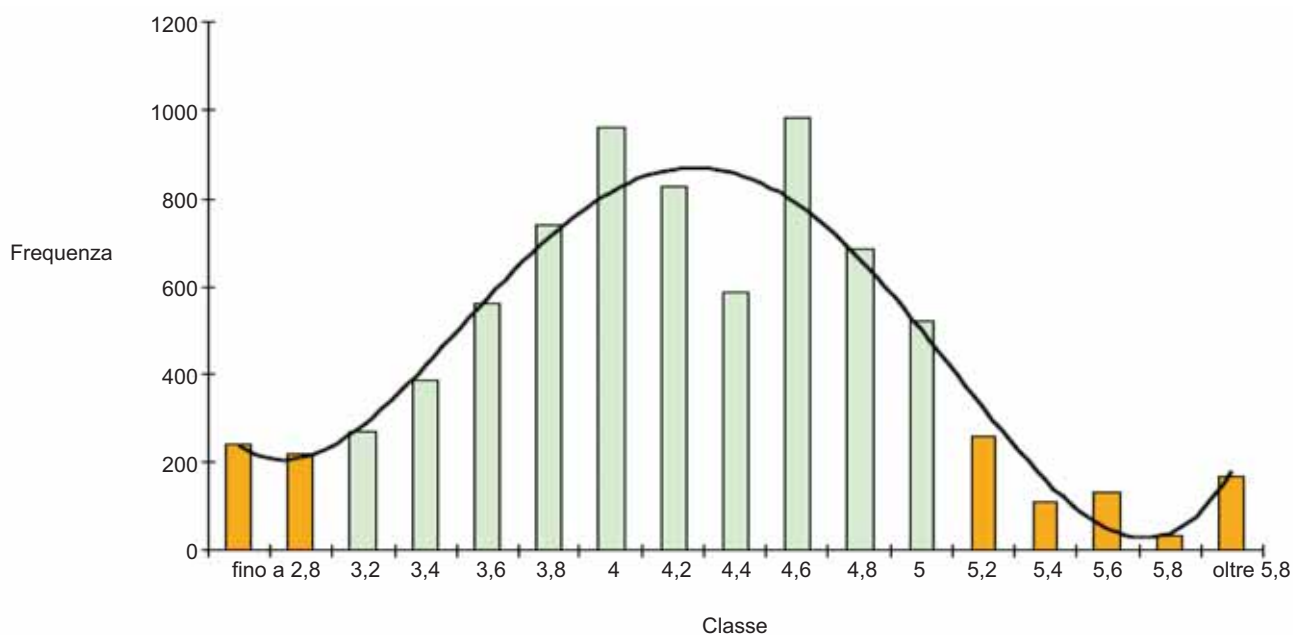
Rendimento medio abitazioni, box-posti auto, uffici, negozi, capannoni nel II semestre 2007

	Rendimento medio
Abitazioni	4,14%
Box-posti auto	5,09%
Uffici	5,19%
Negozi	5,74%
Capannoni	5,67%

Fonte: Rapporto Immobiliare 2008, Osservatorio Mercato Immobiliare

Il settore residenziale mostra una distribuzione delle frequenze dei rendimenti di tipo “normale” (o “gaussiano”). Quasi il 50% dei comuni mostra rendimenti attorno alla media del 3,6% ed il 4,4%.

Distribuzione per comune dei rendimenti lordi delle abitazioni



Fonte: Rapporto Immobiliare 2008, Osservatorio Mercato Immobiliare

Nel complesso, comunque, “la domanda di case da investimento è il 12% del totale”, come sottolinea Fabiana Megliola di *Tecnocasa*.

Sembra tuttavia difficile che questa percentuale possa crescere di molto nei prossimi anni: Luca Dondi di *Nomisma* sottolinea ad esempio che nonostante la crisi economico-finanziaria in atto “sarà difficile che avvenga uno spostamento dalla Borsa agli immobili come nel 2001, perché ora siamo in una fase negativa per tutti gli impieghi. Sempre che tra gli investitori non si faccia strada l’idea che è il momento di fare uno spostamento”.

> Contratti di locazione e compravendita

Si riportano di seguito i risultati del *Rapporto Immobiliare 2008*, redatto dall'*Osservatorio Mercato Immobiliare*. Da tale rapporto possiamo considerare l'andamento del mercato immobiliare nazionale aggiornato agli ultimi anni.

Riguardo l'andamento delle compravendite, emerge che, nel 2007, si sono registrate a livello nazionale un totale di 806.225 transazioni (NTN¹²) con un decremento complessivo pari al -4,6% sul 2006, anno in cui si erano registrate 845.051 transazioni. L'andamento dell'indice del NTN dal 2000 evidenzia il rallentamento già registrato nel 2006 e la consistente frenata, registrata nel 2007, dopo un periodo di crescita piuttosto sensibile.

L'andamento del NTN distinto tra capoluoghi e resto della provincia conferma che il mercato residenziale italiano subisce nell'ultimo anno un forte decremento nei capoluoghi e, per la prima volta dal 2000, si ferma anche nei comuni non capoluogo.

Andamento del NTN del settore Residenziale dal 1985 al 2007¹³



Fonte: *Rapporto Immobiliare 2008*, Osservatorio Mercato Immobiliare

Dal grafico, in cui si è riportato l'andamento delle compravendite e la variazione percentuale di ogni anno rispetto al precedente, si può notare come l'ultimo ciclo immobiliare del settore residenziale sia iniziato a partire dal 1997 e si sia probabilmente concluso nel 2006, registrando un tasso medio annuo di variazione di crescita del 6,5% circa. Il 2007 conferma che il ciclo immobiliare ha iniziato la fase di declino, annunciata da un decremento consistente delle compravendite del 4,6%. È da rilevare che, nel '92 quando si concluse il ciclo immobiliare precedente, il calo fu molto più consistente, in termini relativi, con una diminuzione di compravendite superiore al 16%. Ci si può, pertanto, aspettare che, se il ciclo è effettivamente giunto alla sua conclusione, la contrazione del volume di compravendite, relativamente contenuta nel 2007, continui anche nel 2008.

Seppure la fonte *Osservatorio Mercato Immobiliare* appena citata ci sembri esaustiva per spiegare l'andamento delle compravendite, per completezza ci sembra opportuno fornire anche i risultati di fonti differenti, anche se non sempre aggiornate agli ultimi anni.

¹² L'NTN è il "Numero di Transazioni Normalizzate" (numero di transazioni avvenute nell'anno, rispetto alle quote di proprietà oggetto della transazione)

¹³ I dati tra gli anni 1985 e 2000 sono una stima calcolata sulla base dei dati pubblicati dal Ministero dell'Interno

Dall'Osservatorio sui contratti di locazione e compravendita del Ministero dell'Interno, osservatorio che è stato però soppresso negli ultimi anni (gli ultimi dati disponibili si riferiscono al 2002), si evince che fino al 2002 sono stati in costante aumento a Rimini i contratti di locazione, che nella provincia riminese sono cresciuti anche più velocemente rispetto al resto della Regione o al resto d'Italia. Tutto ciò vale anche per i contratti di compravendita, ma dopo il 2002 la situazione è cambiata.

Contratti di locazione

anno	Rimini			Emilia Romagna			Italia		
	Comune capoluogo	Altri comuni	Totale	Comuni capoluogo	Altri comuni	Totale	Comuni capoluogo	Altri comuni	Totale
1997	6.629	5.565	12.194	67.493	53.753	121.246	468.097	521.131	989.228
1998	9.309	6.773	16.082	68.864	61.401	130.265	523.018	591.349	1.114.367
1999	9.743	7.000	16.743	67.458	58.954	126.412	491.599	562.830	1.054.429
2000	10.870	7.044	17.914	69.357	61.223	130.580	481.039	546.085	1.027.124
2001	11.693	8.197	19.890	75.466	66.768	142.234	489.351	542.624	1.031.975
2002	12.443	8.956	21.399	77.012	74.444	151.456	511.124	579.274	1.090.398

Fonte: Osservatorio del Ministero dell'Interno

Contratti di compravendita

anno	Rimini			Emilia Romagna			Italia		
	Comune capoluogo	Altri comuni	Totale	Comuni capoluogo	Altri comuni	Totale	Comuni capoluogo	Altri comuni	Totale
1997	1.464	1.568	3.032	21.588	30.712	52.300	190.436	333.210	523.646
1998	1.986	1.974	3.960	24.403	35.599	60.002	219.587	356.753	576.340
1999	2.061	2.663	4.724	27.823	40.102	67.925	242.099	397.518	639.617
2000	2.333	2.635	4.968	30.732	43.213	73.945	270.841	417.443	688.284
2001	2.044	4.045	6.089	28.235	44.537	72.772	256.716	404.663	661.379
2002	2.927	3.089	6.016	30.429	51.565	81.994	290.733	462.845	753.578

Fonte: Osservatorio del Ministero dell'Interno

Per gli anni a seguire (dal 2003 al 2007) possiamo fare riferimento ai dati dell'Agenzia delle Entrate, dati che però non sono direttamente confrontabili con i precedenti dell'Osservatorio del Ministero dell'Interno, a causa della diversa forma di rilevazione effettuata dai due enti. Infatti nell'Osservatorio del Ministero dell'Interno rientrano tutte le tipologie contrattuali, sia quelli per residenza che altri usi (negozi, uffici, ecc). Mentre quelli rilevati attraverso l'Agenzia delle Entrate si riferiscono solo agli alloggi.

Dai dati dell'Agenzia delle Entrate risulta comunque un discreto aumento delle locazioni, a fronte però di un periodo di frenata delle compravendite, che passano dalle 4.468 del 2003 alle 3.485 del 2007.

Locazioni pluriennali fabbricati e Trasferimenti immobiliari

anno	Locazioni Pluriennali fabbricati	Di cui concertati	Trasferimenti immobiliari
2003	3.806	5	4.468
2004	4.139	77	3.935
2005	5.964	249	3.472
2006	5.868	596	3.697
2007	6.462	766	3.485

Fonte: Agenzia delle Entrate

Tra l'altro è da notare il fatto che i contratti di compravendita relativi all'acquisto della prima casa rappresentano a Rimini solo il 55,4% del totale, la percentuale più bassa di tutta l'Emilia Romagna.

Numero contratti di compravendita di immobili ad uso residenziale, e di cui prima casa

Provincia	Contratti di compravendita		
	valori assoluti	di cui prima casa	
		valori assoluti	%
Bologna	23.949	14.533	60,7%
Modena	15.415	8.725	56,6%
Reggio Emilia	12.402	7.725	62,3%
Parma	10.445	6.102	58,4%
Ferrara	9.342	5.533	59,2%
Ravenna	9.393	5.676	60,4%
Forlì-Cesena	7.994	4.568	57,1%
Piacenza	6.818	3.904	57,3%
Rimini	5.964	3.306	55,4%
Emilia Romagna	101.722	60.072	59,1%

Fonte: Rapporto Casa 2007, dati anno 2005

Per completezza, si riportano di seguito anche i risultati dell'indagine *Rapporto Casa 2007*, che si basa proprio su dati dell'Agenzia delle Entrate. Tali dati sono stati registrati nel corso del 2005 e sono confrontati con gli stessi dati al 2003. Ciò che emerge dall'indagine è che in Emilia-Romagna l'offerta è in tendenziale aumento in quasi tutte le province (fino al 2005). Per quanto riguarda la domanda, invece, la provincia di Rimini è l'unica in Regione a segnalare una crescita: negli altri capoluoghi emiliano-romagnoli infatti la richiesta di abitazioni si attesta sugli stessi livelli degli anni passati. Il numero di compravendite di abitazioni è rimasto stabile. I tempi medi di vendita delle abitazioni sono di 4,3 mesi sia a Rimini sia in Emilia-Romagna, risultando piuttosto stabili in confronto con gli anni precedenti. Meno stabili sembrano invece i tempi per i contratti di locazione, la cui media è in aumento, a Rimini ancor più che in altre province (poco più di 2 mesi nel 2005, in linea comunque con la media regionale). Si conferma un calo nel divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, anche se in misura nettamente inferiore rispetto alle ultime rilevazioni: il dato è infatti sceso al 7,1%, a fronte del 7,6% registrato nel 2003 e dell'8,9% emerso nel 2001. I dati rilevati nei Comuni minori seguono tendenzialmente l'andamento del capoluogo di provincia, mantenendo stabili i numeri di contratti stipulati sia in compravendita che in locazione, con valori in tendenziale rialzo.

Statistiche descrittive sui Comuni capoluogo di Regione

Comune	Tempi di compravendita (mesi)	Tempi di locazione (mesi)	divario % libero / occupato	divario % prezzo richiesto / effettivo
Bologna	4,4	3,3	20,3	8,1
Modena	4,6	2,3	17,9	7,8
Reggio Emilia	5,2	2,4	15,0	7,3
Parma	2,5	1,1	21,8	5,2
Ferrara	4,2	2,5	15,5	9,0
Ravenna	4,8	2,1	22,0	7,7
Forlì	4,0	1,0	16,7	7,0
Cesena	3,9	1,3	17,0	5,1
Piacenza	5,2	2,4	25,0	8,9
Rimini	4,3	2,1	19,7	5,5
Emilia Romagna	4,3	2,0	19,1	7,1

Fonte: elaborazioni Rapporto Casa 2007 su varie fonti, anno 2005

In uno sguardo più ampio, che considera l'intero territorio nazionale, dopo nove anni di crescita ininterrotta calano le compravendite, come dichiarato nel *Rapporto sul Mercato Immobiliare*, presentato da *Nomisma* a novembre 2007. Il 2007 si chiude infatti con una flessione media di almeno il 3,3%, ma con punte anche superiori al 10% nei grandi centri italiani. Inoltre, si sono innalzati i tempi medi di vendita e lo sconto praticato dai venditori rispetto al prezzo richiesto dagli acquirenti.

Il *Corriere della Sera*, in un articolo di ottobre 2007, basandosi su dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*, scriveva che nel primo semestre del 2007 "il volume delle compravendite nel settore residenziale con 412.774 transazioni ha registrato un calo del 3,4% rispetto al primo semestre del 2006 (il decremento comunque più contenuto rispetto agli altri settori), mentre il volume delle compravendite complessivo è stato di 884.442 transazioni con una diminuzione pari al -3,9%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La quotazione media di riferimento, relativa al settore residenziale, risulta pari a 1.518 euro, in crescita del 2,8% rispetto al semestre precedente e del 6,6% su base annua, ma in rallentamento rispetto al secondo semestre 2006 (quando si era registrato un +3,7% semestrale e un +8,8% annuo). Tale rallentamento, sottolinea l'*Osservatorio del mercato immobiliare*, è "più sensibile" per i capoluoghi, che pure hanno registrato un incremento, pari al +2,7% sul semestre precedente (+4,1% nel secondo semestre 2006) e al +6,9% su base annua (+10,5% nel secondo semestre 2006), con un aumento complessivo dal 2004 pari al +26,5%. Nei comuni non capoluogo, invece, le quotazioni aumentano del 2,9% nel semestre (+3,4% nel secondo semestre 2006) e del 6,4% su base annua (+8,1% nel secondo semestre 2006), con un incremento dal 2004 pari al +23,2%."

I dati fotografano "una inversione di ciclo già preannunciata, che si riflette innanzitutto sulle compravendite, e poi sui prezzi, per i quali si assiste ad un lieve rallentamento del tasso di crescita, che comunque resta positivo", ha sottolineato il direttore dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* Gianni Guerrieri.

> Gli effetti della crisi economico-finanziaria e le previsioni per il 2009

Rispetto agli ultimi aggiornamenti, la crisi economico-finanziaria in atto si sta allargando anche al mercato immobiliare, per cui è sicuramente utile osservare quali siano i maggiori cambiamenti in atto per questo segmento. Secondo i dati presentati dal *Sole 24 ore*¹⁴ pare che la crisi del mattone stia investendo soprattutto le aree popolari, abitate da stranieri e poco servite dai mezzi pubblici. In molti casi si verificano riduzioni di valore ben oltre il 10%, come rilevato dai dati forniti dagli operatori di mercato. Dietro il calo c'è la minore capacità di spesa di giovani coppie, immigrati, e famiglie monoreddito. L'onda dei ribassi è partita dalle frange più fragili del mercato, che nei primi sei mesi del 2008 hanno visto scendere di oltre il 10% i prezzi degli immobili nella categoria "medio usato".

Gli ultimi dati dell'*Agenzia del Territorio* mostrano un rallentamento delle compravendite (-14% al 30 giugno 2008), al quale non si accompagna, però, una riduzione dei prezzi della stessa intensità. È inevitabile comunque che i più penalizzati siano gli alloggi di minore qualità: quelli ai piani alti senza ascensore, da ristrutturare o poco serviti dai mezzi pubblici.

Concorda Guido Lodigiani, direttore dell'ufficio studi di *Gabetti*, che evidenzia un altro aspetto: "a fronte di un calo medio dei prezzi del 2,7% nelle grandi città [d'Italia], in alcuni casi anche gli appartamenti di alto livello hanno visto una limatura. La causa però non sono le dinamiche creditizie, ma gli orientamenti della clientela facoltosa, che conosce il mercato e oggi non è disposta a spendere più di tanto". Si tratta comunque di situazioni particolari: in generale l'onda dei ribassi ha risparmiato i centri delle grandi città e gli immobili di pregio. "Per le abitazioni di livello medio-alto il prezzo di vendita è lo stesso di gennaio 2008, con un calo in termini reali al netto dell'inflazione. E questo per la prima volta, ha interessato anche le località di provincia" spiega Ghisolfi di *UBH*.

Molto più complicato, invece, è chiedersi se l'onda si propagherà nel 2009. Finora molti piccoli proprietari hanno

¹⁴ Del 3 novembre 2008

preferito non vendere anziché ridurre il prezzo. Lo conferma Luca Dondi di *Nomisma*: “L’offerta è rimasta rigida e ha sostenuto i prezzi, che potrebbero scendere quando si prenderà coscienza della situazione”. Sulla stessa linea Franco Arosio, presidente della *FIAIP*. “Il 2008 si sta chiudendo con un decremento delle transazioni cui non corrisponde un pari decremento dei prezzi. Per il 2009 ci aspettiamo che il trend rimanga negativo. Il mercato prima o poi ripartirà, ma forse questa crisi ha tracciato un solco che non finirà nel nulla”.

Le previsioni per l’anno prossimo sono tutte in discesa, mediamente del 6%, ma ci sono almeno due fattori che potrebbero arginare la tendenza: il credito (i mutui potrebbero ripartire dopo una riduzione dell’euribor), e l’eventualità che la liquidità si sposti verso l’immobiliare (i bassi rendimenti dei titoli di stato potrebbero far crescere l’interesse per il mattone).

> Conclusioni

In definitiva i dati rilevati in questo capitolo, confermano l’emergenza abitativa a cui stiamo assistendo: una emergenza che colpisce in particolar modo le fasce più deboli della popolazione, mentre sembra toccare in modo ben più leggero le fasce abbienti. L’emergenza è tra l’altro confermata dal fatto che nel 2008 si è verificato un forte rallentamento delle compravendite (pari al -14%). A questo si è accompagnata una riduzione dei prezzi, ma non della stessa intensità.

Persino il dato sul calo dei prezzi è in realtà solo apparentemente positivo; infatti, come spiega Fabiana Megliola, responsabile ufficio studi di *Tecnocasa*, “otto volte su dieci, dietro un calo di prezzi superiore al 10%, c’è la contrazione della capacità di spesa degli acquirenti: giovani coppie, stranieri e famiglie monoreddito sono quelli che negli ultimi tempi non hanno potuto accedere al credito o hanno ottenuto importi minori che in passato”. Lo stesso concetto è confermato anche da Alessandro Ghisolfi, responsabile dell’ufficio studi di *UBH*, il quale ricorda che “il balzo maggiore della domanda risale al 2001, quando grazie alle basse rate dei mutui ci furono 200.000 compravendite in più”. È inevitabile dunque che a soffrire più della crisi siano le fasce più deboli della popolazione. Nel prossimo capitolo analizzeremo proprio il disagio abitativo subito dalle famiglie con maggiori problemi economici, e affronteremo il tema della questione sociale dell’abitazione, sottolineando i provvedimenti intrapresi dagli enti pubblici in risposta al disagio abitativo.

LA QUESTIONE SOCIALE DELL'ABITAZIONE

Il settore pubblico ha offerto ed offre un valido aiuto ai nuclei familiari in situazioni di disagio abitativo.

I paragrafi che seguono analizzano lo strumento del Fondo sociale per l'affitto; le domande dei nuclei familiari che richiedono un alloggio di edilizia residenziale pubblica; il mondo dell'edilizia residenziale pubblica nella nostra provincia sotto il profilo demografico, sociale, di cittadinanza e di reddito.

Viene fatta un'attenta dinamica degli sfratti comparando la nostra realtà provinciale con quella regionale e nazionale.

Infine, viene evidenziata la nuova offerta pubblica di alloggi attraverso l'edilizia agevolata e l'housing sociale, senza dimenticare la necessità di una adeguata riforma dei canoni di locazione dell'ERP e di una revisione dell'attuale disciplina legislativa di settore (L. R. n° 24/2001).

> Il 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 presi.

A queste situazioni cerca di dare una risposta il "Fondo nazionale per il sostegno alle abitazioni in locazione", destinato ad aiutare i cittadini in difficoltà nel pagamento del canone di locazione. Sono esclusi dal contributo gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP). Il fondo per l'affitto è stato istituito nel 1998 dalla Legge n. 431/98, art. 11. La Regione a sua volta ha provveduto a regolamentare il fondo per l'affitto con una propria normativa (Legge Regionale n. 24/01, artt. 38 e 39) e ogni anno approva una delibera di Giunta con la quale si stabiliscono i requisiti per poter avere il contributo e i termini di apertura dei bandi che i Comuni dovranno emanare. La Regione ripartisce i fondi fra i Comuni, che a loro volta erogano il contributo alle famiglie ammesse in base a precisi requisiti. Ma nonostante siano sempre di più le famiglie che fanno domanda per ottenere un aiuto economico per poter pagare l'affitto, purtroppo i fondi statali continuano a diminuire. Mentre le richieste sono salite in sei anni, dal 2000 al 2006, del 148%, i fondi statali sono diminuiti del 41%. La dotazione finanziaria del fondo regionale è stata di circa 40 milioni di euro nei primi anni (quando il fabbisogno, stando alle domande ammesse, ne richiedeva comunque più di 60 milioni), per poi scendere bruscamente nel 2003 a 24,5 milioni di euro. Nel 2007 le risorse complessivamente messe a disposizione ammontano a 32,8 milioni di euro. Di queste 3 milioni provengono dal bilancio della Regione, mentre il resto è trasferito dallo Stato. Aggiungendo i circa 10 milioni che si prevede saranno messi a disposizione dai Comuni, la cifra complessiva che sarà erogata alle 48.167 famiglie risultate idonee a ricevere il contributo si attesterà circa su 42,5 milioni di euro. Del numero totale delle famiglie (48.167), il 61% (29.323) appartiene alla fascia più povera (due anni fa nel 2005 erano 26.863), la fascia A. Si tratta delle famiglie che hanno un valore Ise non superiore a 11.340 euro e un'incidenza del canone pagato sull'Ise non inferiore al 14%. Il restante 39% (18.844 beneficiari, mentre nel 2005 erano 17.881) sono composti da nuclei familiari (fascia B) con Ise compreso tra 11.340,01 e 30.000 euro, Isee non superiore a 15mila euro e incidenza del canone sull'Ise non inferiore al 24%.

In Emilia Romagna il numero dei contributi erogati è salito da 20 mila del 2000 ad oltre 38 mila del 2003, per arrivare a 48 mila nel 2007, con un aumento in 7 anni del 140% circa. Nonostante un così forte aumento del numero di contributi erogati, oggi il fabbisogno complessivo delle richieste è molto più elevato, e si attesta attorno a 118 milioni di euro.

In provincia di Rimini, tra il 2001 e il 2007, il numero dei contributi erogati è cresciuto da 1.934 a 3.519 con un salto all'insù dell'82% in 6 anni. E' importante inoltre segnalare che a partire dal 2003 sono stati eliminati gli aiuti alle fasce più ricche (fasce C e D), a cui spettava comunque una quota piuttosto bassa dei contributi, pari a meno dell'1% del fondo totale, per concentrarsi maggiormente sulle fasce più bisognose (fasce A e B).

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

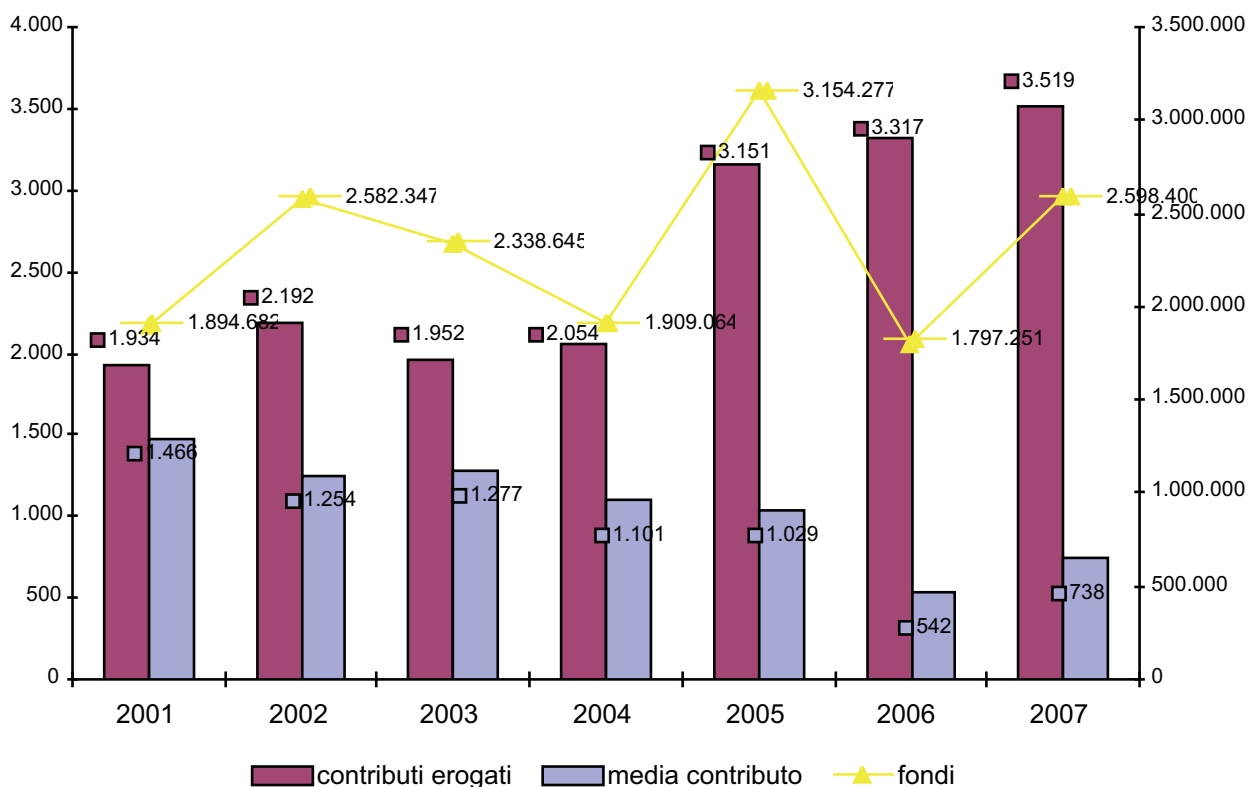
	Fascia di appartenenza ISEE						Totale Rimini	Totale Emilia Romagna	Rimini / Emilia Romagna (%)
	Dato non specificato	A	B	C	D	N			
2001	/	1.370	357	104	19	84	1.934	29.292	6,6%
2002	5	1.343	594	118	27	105	2.192	33.780	6,5%
2003	/	1.309	558	/	/	85	1.952	38.668	5,0%
2004	44	1.407	603	/	/	/	2.054	28.487	7,2%
2005	85	2.090	976	/	/	/	3.151	46.677	6,8%
2006	/	2.266	1.051	/	/	/	3.317	48.838	6,8%
2007	/	2.362	1.157	/	/	/	3.519	48.167	7,3%

Fonte: Regione Emilia Romagna

Purtroppo all'aumento del numero dei contributi erogati, non ha però sempre corrisposto un proporzionale aumento dei fondi disponibili, che hanno avuto nel corso degli anni alti e bassi. Dai 2,6 milioni di euro del 2002, sono scesi a 1,9 milioni di euro nel 2004, hanno poi toccato il picco massimo nel 2005 quando sono arrivati a 3,1 milioni di euro, ma si sono poi quasi dimezzati l'anno seguente (1,8 milioni di euro nel 2006). Nel 2007 infine i fondi sono tornati a registrare valori medi, attorno ai 2,6 milioni di euro.

Il risultato complessivo è però un calo importante del contributo annuale medio, che in pochi anni si è addirittura dimezzato, scendendo dai 1.456 euro del 2001 ai 738 euro del 2007 (ma nel 2006 era di soli 542 euro). In sintesi, si accontentano più famiglie dando meno a tutti.

Fondi per l'affitto e contributi erogati in provincia di Rimini



Fonte: Elaborazioni ACER su dati Regione Emilia Romagna

Con il 53% dei fondi stanziati e il 54% delle domande ammesse al contributo, il ruolo più grosso viene svolto dal comune di Rimini, seguito da Riccione, Bellaria Igea Marina e Santarcangelo.

Fondo locazione liquidato dalla Regione in provincia di Rimini (in euro)

anno	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bellaria-Igea Marina	/	214.899	217.653	/	230.233	137.015	200.286
Cattolica	234.730	209.445	225.367	161.113	179.901	107.023	142.348
Coriano	/	40.890	36.531	26.510	44.394	23.287	40.128
Gemmano	/	6.238	8.496	5.833	7.336	4.785	6.885
Misano Adriatico	89.044	81.585	/	/	107.422	58.494	76.155
Mondaino	/	5.497	4.395	/	3.681	2.016	856
Monte Colombo	/	/	/	/	4.917	3.979	7.536
Montefiore Conca	/	10.976	20.679	/	14.576	4.556	11.203
Montegridolfo	/	/	/	/	1.484	1.981	1.618
Montescudo	10.225	12.288	/	/	14.440	7.149	12.031
Morciano Di Romagna	/	/	/	/	76.384	41.870	66.283
Poggio Berni	/	/	/	/	23.000	10.990	18.554
Riccione	/	382.783	/	/	307.368	200.937	320.434
Rimini	1.435.220	1.303.877	1.594.649	1.540.273	1.759.018	982.389	1.394.662
Saludecio	/	12.379	8.846	/	9.573	5.067	7.338
San Clemente	/	/	/	/	17.242	8.514	20.934
San Giovanni Marignano	/	53.784	/	50.674	75.563	34.134	45.362
Santarcangelo Di Romagna	116.418	157.337	129.280	118.586	173.882	101.125	150.459
Torriana	9.044	7.082	7.903	6.075	8.199	3.775	6.411
Verucchio	/	83.288	84.847	/	95.662	58.165	68.917
Totale FONDO PROVINCIA	1.894.682	2.582.347	2.338.645	1.909.064	3.154.277	1.797.251	2.598.400

Fonte: Regione Emilia Romagna

N° domande ammesse al contributo Fondo per l'affitto in provincia di Rimini

anno	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bellaria-Igea Marina	138	189	211	/	221	251	271
Cattolica	171	192	208	193	186	208	199
Coriano	29	37	42	27	44	42	54
Gemmano	4	6	11	7	9	10	9
Misano Adriatico	78	91	/	/	114	114	109
Mondaino	/	10	7	/	4	5	3
Monte Colombo	3	6	7	/	5	7	11
Montefiore Conca	/	12	17	/	16	9	18
Montegridolfo	/	/	/	/	2	4	2
Montescudo	6	10	19	1	13	13	18
Morciano Di Romagna	47	/	/	/	85	85	98
Poggio Berni	17	17	21	13	24	20	26
Riccione	239	276	/	275	308	365	418
Rimini	976	1.060	1.159	1.343	1.744	1.785	1.875
Saludecio	10	14	13	/	10	10	9
San Clemente	/	/	/	/	16	14	29
San Giovanni Marignano	34	49	/	49	64	67	63
Santarcangelo Di Romagna	110	141	138	137	167	186	201
Torriana	7	11	8	9	12	9	9
Verucchio	65	71	91	/	107	113	97
Totale DOMANDE AMMESSE	1.934	2.192	1.952	2.054	3.151	3.317	3.519

Fonte: Regione Emilia Romagna

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 2,9% delle famiglie presenti in provincia nel 2007, percentuale che rappresenta una media tra i valori di tutti i Comuni, dal 5,1% di Morciano allo 0,2% di Mondaino.

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

Comuni	Percentuale
Morciano Di Romagna	5,1%
Bellaria-Igea Marina	4,3%
Verucchio	4,1%
Montefiore Conca	3,6%
Poggio Berni	3,3%
Montescudo	3,2%
Torriana	3,2%
San Clemente	3,1%
Santarcangelo Di Romagna	3,0%
Rimini	3,0%
Cattolica	2,7%
Misano Adriatico	2,7%
Riccione	2,6%
San Giovanni Marignano	2,3%
Gemmano	2,0%
Monte Colombo	1,9%
Coriano	1,8%
Saludecio	0,9%
Montegridolfo	0,5%
Mondaino	0,2%
Media Provincia	2,9%

Fonte: Elaborazioni ACER su dati
Regione Emilia Romagna, anno 2007

Da un'analisi regionale risulterebbe 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.

E' però da tenere in considerazione il fatto che, nella maggior parte dei casi, il fondo sociale per l'affitto non è sufficiente per risolvere i problemi legati all'emergenza abitativa delle famiglie più bisognose. A questo riguardo l'Assessorato Regionale alle Politiche Abitative spiega che "il fondo per l'affitto si conferma uno strumento in grado di fornire un aiuto a un numero elevato di famiglie che vivono in affitto a canone di mercato. Però questo non è più sufficiente a fronteggiare con adeguatezza il disagio abitativo di origine economica. Il fenomeno riguarda un numero sempre più elevato di famiglie e perché il fondo possa svolgere efficacemente il proprio compito occorrono, al contempo, risorse finanziarie adeguate e politiche nuove che tengono conto dei cambiamenti socio-economici intervenuti".

> Le domande di ERP

Un ulteriore aiuto che viene offerto ai nuclei familiari più bisognosi è la possibilità di abitare alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), con contratti di affitto agevolati. Il numero di nuclei familiari che richiedono alloggi ERP, così come il numero di nuclei familiari che richiedono il fondo per l'affitto, è un indicatore diretto del disagio della popolazione.

E' da sottolineare il fatto che coloro che sono nelle graduatorie di ERP e gli utenti del Fondo affitti potrebbero in alcuni casi coincidere, poiché in taluni casi (quelli più critici) le famiglie possono essere in graduatoria ed ottenere il contributo del Fondo affitti. Resta però difficile riuscire a quantificare tale fenomeno con precisione.

Nel 2007 le domande ERP sono state 2.002, nel 2008 sono cresciute a 2.076.

Domande ERP a livello comunale

Comune	Anno 2007	Anno 2008
Bellaria - Igea Marina	65	70
Cattolica	30	41
Coriano	45	49
Gemmano	12	12
Misano Adriatico	80	88
Mondaino	5	5
Montecolombo	5 ¹	5
Montefiore Conca	7	7
Montegridolfo	8	8
Montescudo	7	7
Marciano	53	53
Poggio Berni	13	13
Riccione	258	258
Rimini	1.280	1.305 ²
San Clemente	16	16
San Giovanni In Marignano	21	22 ³
Saludecio	3	3
Santarcangelo Di Romagna	107	127
Torriana	7	7
Verucchio	33	33
Totale Provincia di Rimini	2.002	2.076

¹ Di cui 2 non ammesse

² Di cui 11 esclusi

³ Di cui 16 esclusi

Fonte: ACER

Domande ERP ogni 1000 residenti¹⁵

Comuni	Domande ogni 1000 residenti
Gemmano	10,0
Rimini	9,4
Morciano Di Romagna	8,2
Montegridolfo	8,2
Misano Adriatico	7,5
Riccione	7,4
Saludecio	5,9
Santarcangelo Di Romagna	5,7
San Clemente	5,2
Torriana	5,0
Coriano	5,0
Poggio Berni	4,0
Bellaria-Igea Marina	3,8
Montefiore Conca	3,5
Verucchio	3,4
Mondaino	3,4
Montescudo	2,5
Cattolica	2,2
Monte Colombo	2,0
San Giovanni Marignano	0,4
Totale Provincia di Rimini	7,1

Fonte: ACER

In termini relativi e quindi, rapportando il numero di domande alla popolazione residente, il Comune di Rimini è tra quelli in cui sono state presentate un maggior numero di domande di ERP, preceduto solamente da Gemmano e seguito invece da Morciano, Montegridolfo, Misano e Riccione. Il Comune dove le domande di ERP sono invece estremamente basse è San Giovanni in Marignano.

¹⁵ Media tra gli anni 2007 e 2008

> Gli sfratti

Secondo i dati rilevati dal Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari), l'Emilia-Romagna è fra le Regioni con il maggior numero di sfratti per morosità, seguita a livello nazionale solamente dalla Lombardia. Tra tutte le province dell'Emilia-Romagna, quella che sente il problema più di ogni altra è proprio Rimini, dove si verifica uno sfratto ogni 283 famiglie (uno ogni 415 in Emilia Romagna, uno ogni 525 in Italia).

Per il Sunia "occorre intervenire immediatamente, realizzando una inversione culturale nel nostro Paese dove si interviene rapidamente per sostenere le famiglie in difficoltà nel pagamento del mutuo e non si fa niente per aiutare quelle sotto sfratto per morosità".

Il problema degli sfratti sta diventando sempre più grande in Italia e i dati lo confermano. I provvedimenti di sfratto emessi a livello nazionale, che fino alla precedente indagine, si erano notevolmente ridimensionati, da 146 mila del 1984 a 39 mila del 2001, sono tornati a crescere: negli ultimi anni infatti superano i 45 mila all'anno.

Anche le richieste di esecuzione, che erano sempre calate tra il 2000 e il 2004, (nel 2004 ne erano state segnalate solo 78.067), nei due anni seguenti sono aumentate, arrivando a 106.335 nel 2005 e 109.095 nel 2007. Gli sfratti eseguiti invece continuano a crescere costantemente, arrivando al picco storico di 25.671 nel 2005.

In Emilia-Romagna la situazione è più drammatica ma tutto sommato più lineare: non si osserva ad esempio il boom delle richieste di esecuzione che è preponderante nel resto d'Italia. Anzi nel 2006 si osserva un calo, da 6.692 a 5.982, di richieste di esecuzione di sfratto, calo non confermato nel 2007 quando le richieste di esecuzione di sfratto sono arrivate a 6.980. Ciò nonostante la drammaticità della situazione regionale consiste nel fatto che sia i provvedimenti di sfratto emessi sia gli sfratti effettivamente eseguiti sono aumentati, seguendo entrambi un trend di crescita costante. Nel 2007 i provvedimenti di sfratto arrivano a 5.076, crescendo sempre anno dopo anno sin dal 1999. Gli sfratti eseguiti invece arrivano nel 2007 a 2.449, mentre nell'anno precedente avevano raggiunto addirittura il massimo storico di 2.848, dato senza precedenti in Regione.

Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti in provincia di Rimini

Anno	Provvedimenti di sfratto emessi				Richiesta di esecuzione ¹	Sfratti eseguiti ²
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / altra causa	TOTALE sfratti		
1998	125	103	2	230	965	139
1999	71	85	67	223	720	111
2000	0	49	282	331	784	132
2001	46	65	155	266	847	134
2002	56	76	210	342	807	494
2003	48	56	236	340	832	168
2004	41	38	275	354	906	176
2005	48	30	295	373	1.002	205
2006	35	25	370	430	1.048	238
2007	33	31	375	439	899	226

Fonte dati: Osservatorio sugli sfratti del Ministero dell'Interno

Per quanto riguarda la provincia di Rimini, la situazione è peggiore, sia in un confronto nazionale che regionale. Le serie storiche mostrano una tendenza all'aumento dei provvedimenti di sfratto, delle richieste di esecuzione e anche degli sfratti eseguiti. Il dato che maggiormente balza all'occhio riguarda gli sfratti eseguiti nel 2002: 494 sfratti in uno stesso anno. Negli anni a venire il numero di sfratti si è ridimensionato, ma è comunque tuttora in crescita.

¹ Presentate all'Ufficiale Giudiziario

² Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Confermando i risultati della precedente analisi ACER (ottobre 2004) la motivazione dei provvedimenti di sfratto sta cambiando in maniera forte: continuano infatti a perdere peso la necessità del locatore e la finita locazione, per diventare prevalente la morosità, causa dell' 86% dei provvedimenti. E' un dato che nasconde una disponibilità economica della famiglie sempre minore, soprattutto dall'entrata in vigore dell'euro.

Ma quanto sia problematico il tema degli sfratti in provincia di Rimini, in rapporto alle altre province regionali, e ancor di più nazionali, è testimoniato dalla tabella seguente che mette in relazione gli sfratti emessi e le famiglie residenti.

A Rimini avviene uno sfratto ogni 283 famiglie, mentre in Regione ve n'è uno ogni 415 famiglie, in Italia uno ogni 525. In questo caso Rimini rivela la situazione peggiore rispetto a tutte le altre province della regione. A livello nazionale solo le province di Prato, Palermo, Genova e Roma, ottengono un risultato peggiore di quello di Rimini.

Tutto ciò dovrebbe fare sicuramente riflettere su una emergenza abitativa che in Emilia-Romagna è più forte che nel resto d'Italia e che, in particolare a Rimini, raggiunge livelli quasi allarmanti.

Rapporto tra i provvedimenti di sfratto emessi e il numero delle famiglie residenti nella provincia di Rimini, anno 2006

Provincia	Numero famiglie	Sfratti emessi	Rapporto uno sfratto / n.famiglie
Rimini	121.750	430	283,1
Modena	279.819	874	320,2
Bologna	445.752	1.181	377,4
Forlì-Cesena	155.462	383	405,9
Ravenna	163.405	395	413,7
Parma	189.745	354	536,0
Ferrara	156.267	271	576,6
Piacenza	123.065	209	588,8
Reggio Emilia	208.963	344	607,5
Emilia Romagna	1.844.228	4.441	415,3
Italia	23.575.415	44.897	525,1

Fonte dati: Elaborazioni su Osservatorio sugli sfratti del Ministero dell'Interno

> Il mondo dell'ERP

Carta d'identità dell'edilizia residenziale pubblica riminese

Le tabelle che seguono illustrano il mondo dell'edilizia residenziale pubblica della provincia di Rimini. Un variegato microcosmo che presenta numerose peculiarità sotto il profilo demografico, sociale, di cittadinanza e reddito.

Si rileva il numero degli assegnatari di ERP, a canone sociale, presenti in ogni Comune del territorio provinciale, al netto degli alloggi non occupati ed in fase di ripristino per la riassegnazione da parte dei Comuni. Il numero delle **assegnazioni**, dovute in grande parte alla costruzione di nuovi alloggi (n°465), al netto degli oltre 400 venduti con la L.560/93, negli anni passati. Si tenga conto che la media annuale degli alloggi coinvolti nel **turnover**, quindi riassegnati, perché viene a cessare (per ragioni prevalentemente naturali), il vecchio assegnatario, è di 50/60 unità annue, su scala provinciale, pari al 3% annuo.

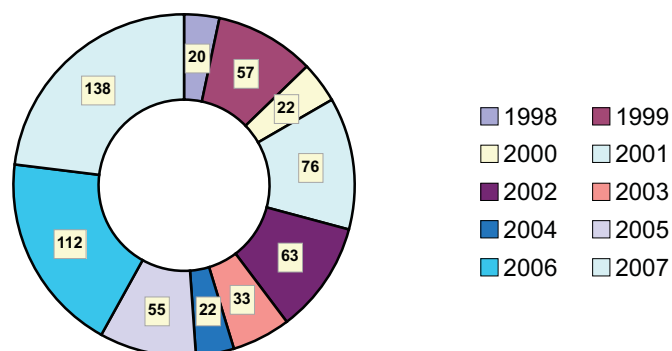
Assegnatari ERP (con canone sociale)

Comune	Nunero nuclei	Numero utenti
99001 - BELLARIA IGEA MARINA	59	108
99002 - CATTOLICA	127	271
99003 - CORIANO	58	113
99004 - GEMMANO	34	81
99005 - MISANO ADRIATICO	23	33
99006 - MONDAINO	18	35
99007 - MONTECOLOMBO	19	53
99008 - MONTEFIORE CONCA	26	54
99009 - MONTEGRIDOLFO	17	46
99010 - MONTESCUDO	13	36
99011 - MORCIANO DI ROMAGNA	42	91
99013 - RICCIONE	170	339
99014 - RIMINI	1072	2256
99015 - SALUDECIO	17	37
99016 - SAN CLEMENTE	12	25
99017 - SAN GIOVANNI MARIGNANO	42	103
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	132	303
99019 - TORRIANA	17	46
99020 - VERUCCHIO	30	71
Totali	1928	4101

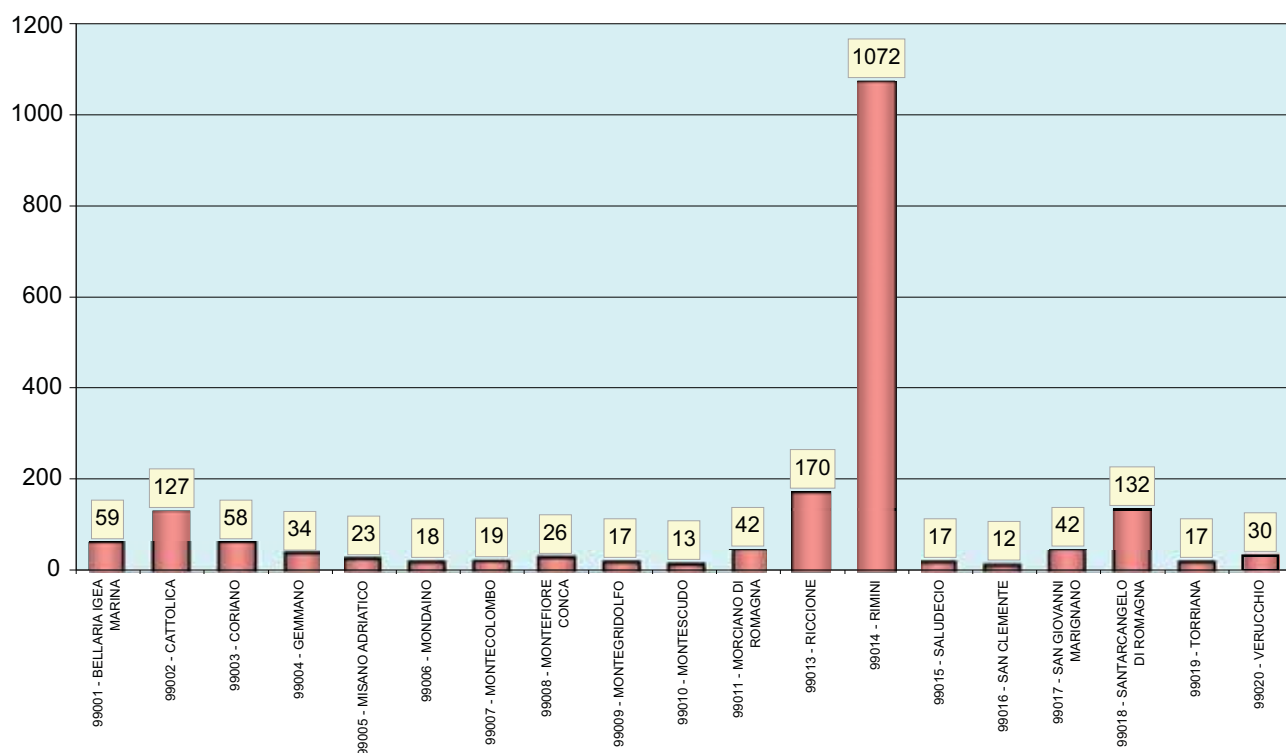
Nuove assegnazioni ERP negli anni

Anno	Numero assegnazioni
1998	20
1999	57
2000	22
2001	76
2002	63
2003	33
2004	22
2005	55
2006	112
2007	138
Totale	598

Nuove assegnazioni ERP negli anni



Assegnatari ERP (con canone sociale)

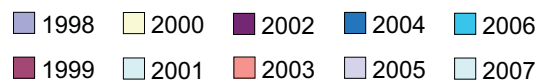
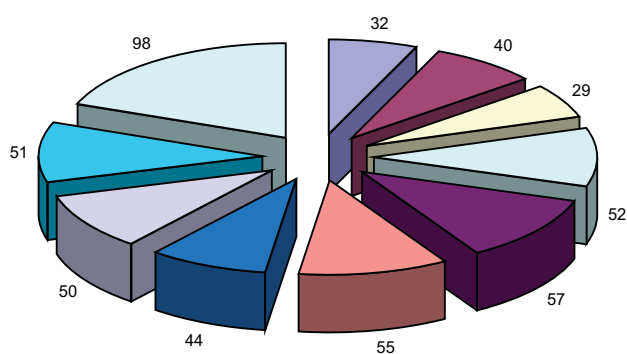


Turnover alloggi

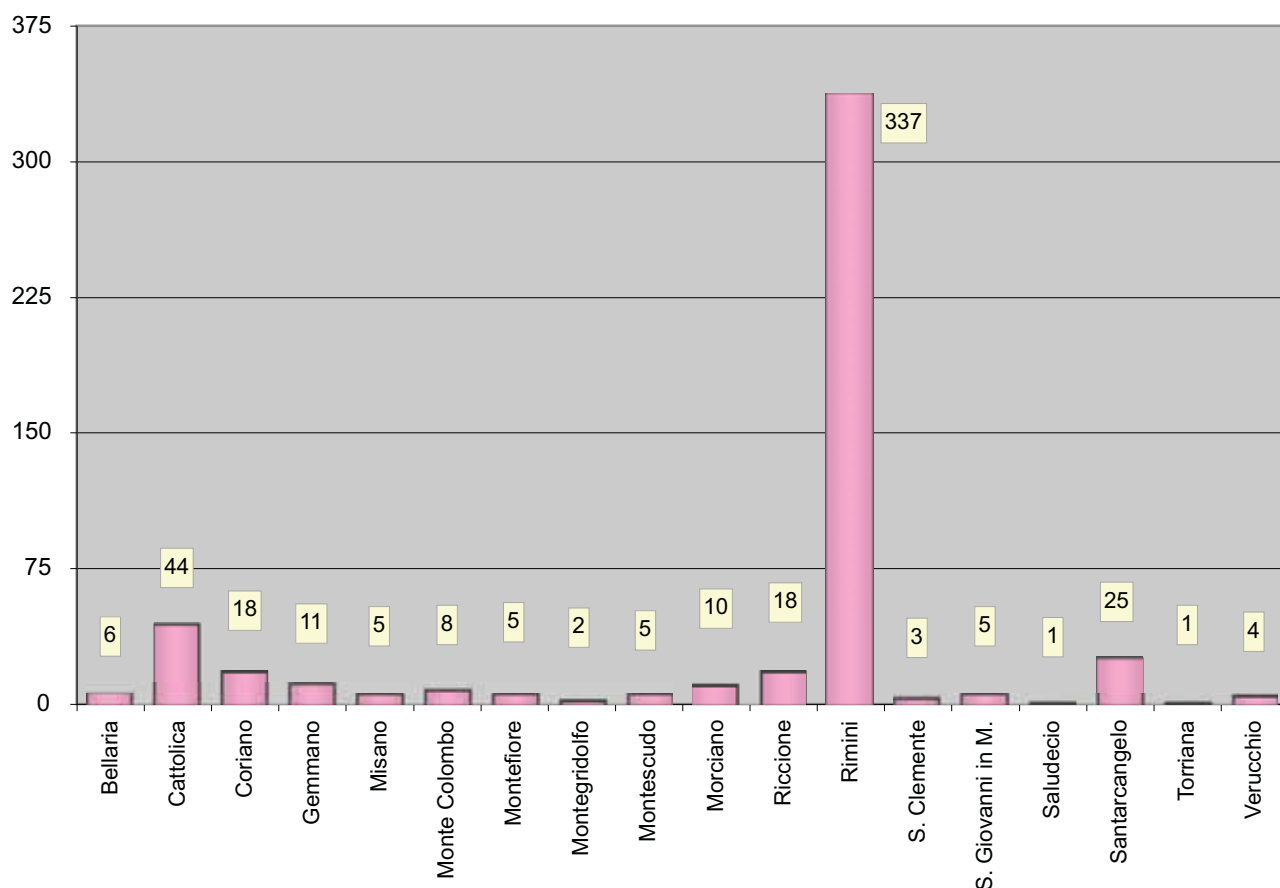
Anno di consegna	Numero alloggi
1998	32
1999	40
2000	29
2001	52
2002	57
2003	55
2004	44
2005	50
2006	51
2007	98
Totale	508

Comune	Numero interventi
Bellaria	6
Cattolica	44
Coriano	18
Gemmano	11
Misano	5
Monte Colombo	8
Montefiore	5
Montegridolfo	2
Montescudo	5
Morciano	10
Riccione	18
Rimini	337
San Clemente	3
San Giovanni In Marignano	5
Saludecio	1
Santarcangelo Di Romagna	25
Torriana	1
Verucchio	4
Totale	508

Numero alloggi per anno



Numero alloggi per comune



Cittadinanza degli assegnatari di ERP

La cittadinanza dei nuclei familiari che trovano accoglienza nelle graduatorie popolari ed ottengono l'assegnazione di un alloggio pubblico è tornato ad essere un tema scottante. Esso evoca, se spinto all'estremo di una concezione autarchica, contrasti interetnici e razziali che vanno evitati.

Nel senso comune trova spazio l'idea, talvolta sospinta da condizioni di bisogno che non trovano una risposta immediata, sovente alimentata da ragioni "politiche", che il cittadino migrante, che ha un'origine magari lontana nel tempo, sia essa comunitaria od extracomunitaria, è un *competitor* sociale privilegiato, per ottenere prestazioni sociali, rispetto ad un cittadino italiano.

Forse non è inutile ricordare che, fino a qualche anno fa, lo stesso pregiudizio esisteva nei confronti degli immigrati italiani provenienti dalle regioni del sud.

Le condizioni familiari di un immigrato extracomunitario, di recente presenza, assomigliano per molti aspetti a quelle dei nuclei familiari italiani, in grande parte fatti di lavoratori dipendenti, che accedevano alle case popolari negli anni 50/60: famiglie numerose, redditi bassi, condizioni di promiscuità e sovraffollamento, in abitazioni spesso malsane ed antigieniche.

L'esagerazione e la strumentalizzazione però resta e le cifre che qui presentiamo, circa la presenza di cittadini migranti nelle case popolari, ne è una conferma. Su 1.928 assegnatari (riferiti al 2007), 101 sono gli "stranieri" comunitari ed extracomunitari pari al 5,24% del totale, mentre il restante 94,76% sono italiani.

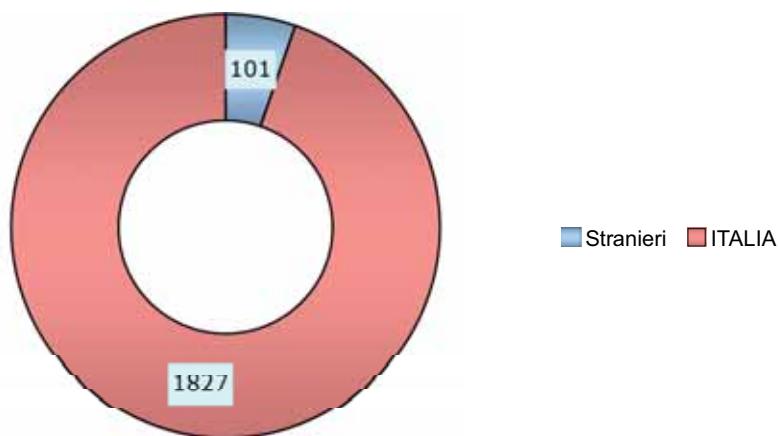
Recenti misure nazionali, prese dal Governo, hanno introdotto delle limitazioni per l'accesso al fondo affitti nei confronti di chi, cittadino straniero non risiede da almeno 10 anni nel territorio nazionale oppure da almeno 5 nella stessa regione (DL 112/1998 convertito nella L. 133/2008).

Per quanto riguarda invece la possibilità di accedere alle graduatorie di ERP, occorre ricordare che, ai sensi della nostra legge regionale n°24/2001 e della delibera regionale attuativa n°327/2002, occorre essere cittadino italiano, oppure cittadino straniero titolare di carta di soggiorno residente nel Comune ove presenta la domanda. Cosa diversa è stabilire un criterio, quale l'anzianità di residenza o di graduatoria, per modulare i punteggi fra coloro che hanno fatto domanda. Tale criterio è stato scelto da numerosi Comuni, per favorire i cittadini che da più tempo risiedono nel nostro territorio.

Stranieri negli alloggi ERP (con canone sociale)

Cittadinanza	Totale	in % sul totale
ITALIA	1827	94,76
ALBANIA	14	0,73
ARGENTINA	5	0,26
AUSTRALIA	1	0,05
BIELORUSSIA	2	0,10
BOSNIA-ERZEGOVINA	2	0,10
BRASILE	1	0,05
BULGARIA	1	0,05
CINA	1	0,05
COLOMBIA	5	0,26
COSTA DI AVORIO	1	0,05
CUBA	1	0,05
DOMINICANA, REPUBBLICA	1	0,05
ECUADOR	1	0,05
ERITREA	1	0,05
ETIOPIA	1	0,05
FRANCIA	1	0,05
GERMANIA	3	0,16
ISRAELE	1	0,05
JUGOSLAVIA (SERBIA-MONTENEGRO)	6	0,31
KENYA	1	0,05
MAROCCO	12	0,62
NIGERIA	2	0,10
PAKISTAN	1	0,05
REGNO UNITO	2	0,10
REP. MACEDONIA	3	0,16
REP. MOLDAVIA	2	0,10
ROMANIA	5	0,26
RUSSIA	1	0,05
SAN MARINO	1	0,05
SENEGAL	1	0,05
SPAGNA	3	0,16
THAILANDIA	1	0,05
TUNISIA	12	0,62
UCRAINA	4	0,21
UNGHERIA	1	0,05
Stranieri	101	5,24
Totale complessivo	1928	

Situazione assegnatari ERP stranieri nella Provincia di Rimini



Comune	Cittadinanza	Numero nuclei	Numero utenti
99001 - BELLARIA IGEA MARINA	ALBANIA	1	1
	COLOMBIA	1	5
99002 - CATTOLICA	JUGOSLAVIA (SERBIA-MONTENEGRO)	2	6
	UCRAINA	1	1
	REP. MACEDONIA	1	1
	NIGERIA	1	1
	TUNISIA	1	4
99004 - GEMMANO	GERMANIA	1	1
	BRASILE	1	1
99005 - MISANO ADRIATICO	ARGENTINA	1	1
99006 - MONDAINO	SPAGNA	1	1
	UCRAINA	1	3
	REP. MOLDAVIA	1	2
	MAROCCO	1	3
99007 - MONTECOLOMBO	SPAGNA	1	1
	TUNISIA	1	2
99008 - MONTEFIORE CONCA	ALBANIA	1	1
	CINA	1	4
99009 - MONTEGRIDOLFO	FRANCIA	1	1
99010 - MONTESCUDO	MAROCCO	1	5
	AUSTRALIA	1	1
99013 - RICCIONE	BULGARIA	1	1
	GERMANIA	1	1
	SAN MARINO	1	1
	ARGENTINA	1	1
99014 - RIMINI	ALBANIA	11	37
	GERMANIA	1	1
	REGNO UNITO	2	3
	JUGOSLAVIA (SERBIA-MONTENEGRO)	3	11
	ROMANIA	4	10
	SPAGNA	1	1
	UCRAINA	2	2
	UNGHERIA	1	1
	RUSSIA	1	1
	BOSNIA-ERZEGOVINA	2	3
	REP. MACEDONIA	2	10
	REP. MOLDAVIA	1	1
	BIELORUSSIA	2	3
	ISRAELE	1	2
	PAKISTAN	1	1
	THAILANDIA	1	1
	COSTA DI AVORIO	1	3
	ETIOPIA	1	1
	KENYA	1	4
	MAROCCO	4	20
	NIGERIA	1	3
	SENEGAL	1	6
	TUNISIA	8	28
	CUBA	1	2
	ARGENTINA	2	4
	COLOMBIA	4	9
	ECUADOR	1	8
99015 - SALUDECIO	ALBANIA	1	1
	MAROCCO	1	2
	TUNISIA	1	4
99017 - SAN GIOVANNI MARIGNANO	ROMANIA	1	1
	JUGOSLAVIA (SERBIA-MONTENEGRO)	1	5
	MAROCCO	1	7
	TUNISIA	1	6
	ERITREA	1	1
	DOMINICANA, REPUBBLICA	1	1
	ARGENTINA	1	1
99019 - TORRIANA	MAROCCO	3	12
99020 - VERUCCHIO	MAROCCO	1	4

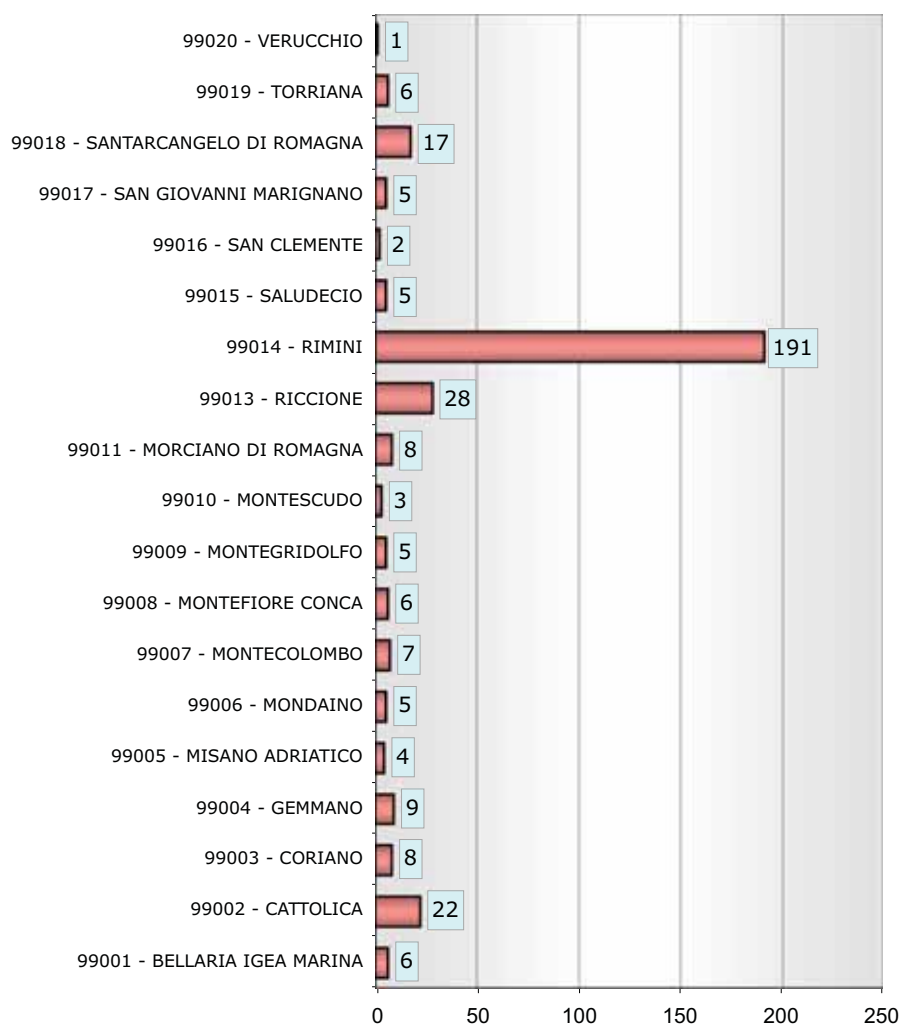
Dati anagrafici degli assegnatari

Nelle successive tabelle, sono evidenziate le caratteristiche anagrafiche degli assegnatari. La media numerica dei componenti i nuclei è di 2,12 individui, mentre, accanto ad una percentuale di minori presenti in solo 338 nuclei, pari al 17% del totale, che scende al 14% sul totale della popolazione, si affianca una presenza consistente di anziani: di cui, tra i 65/75, n° 1.332 ed, oltre i 75, n° 668. In definitiva gli anziani rappresentano circa il 50% dell'intera popolazione dell'ERP. Ciò segnala un dato in crescita della popolazione anziana che si coniuga con la necessità di adeguare il patrimonio abitativo a nuove esigenze, su cui già da tempo sono impegnati i Comuni ed ACER; in particolare per quanto riguarda l'abbattimento di barriere architettoniche dentro gli alloggi e nelle parti comuni condominiali. Nel contempo, questo dato rileva anche una certa rigidità nella permanenza degli assegnatari, scarsamente coinvolti in un processo di mobilità verso altre soluzioni abitative fra cui il mercato privato della locazione o della proprietà.

Presenza minori nei nuclei ERP (con canone sociale)

Comune	Numero nuclei	Numero utenti
99001 - BELLARIA IGEA MARINA	6	11
99002 - CATTOLICA	22	34
99003 - CORIANO	8	15
99004 - GEMMANO	9	18
99005 - MISANO ADRIATICO	4	6
99006 - MONDAINO	5	8
99007 - MONTECOLOMBO	7	13
99008 - MONTEFIORE CONCA	6	8
99009 - MONTEGRIDOLFO	5	7
99010 - MONTESCUDO	3	6
99011 - MORCIANO DI ROMAGNA	8	10
99013 - RICCIONE	28	39
99014 - RIMINI	191	328
99015 - SALUDECIO	5	9
99016 - SAN CLEMENTE	2	3
99017 - SAN GIOVANNI MARIGNANO	5	8
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	17	31
99019 - TORRIANA	6	15
99020 - VERUCCHIO	1	2
Totali	338	571

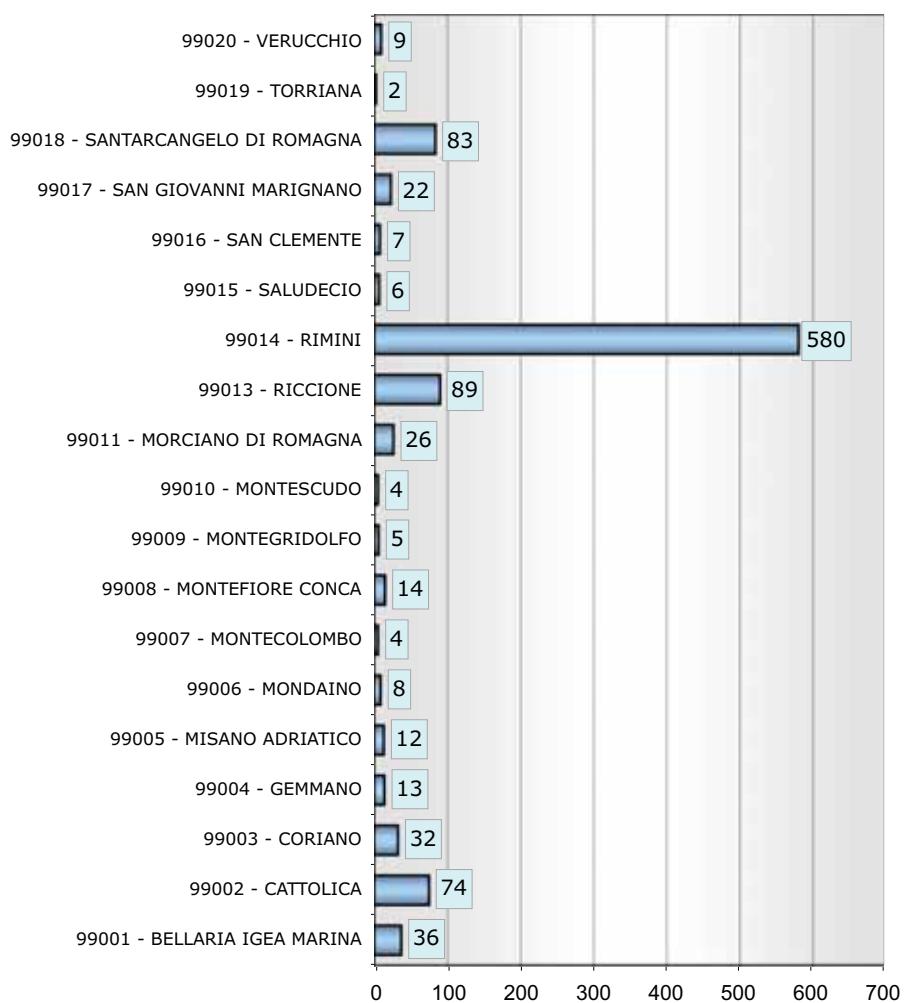
Presenza minori nei nuclei ERP



Presenza anziani ultra 65-enni nei nuclei ERP (con canone sociale)

Comune	Numero nuclei	Numero utenti
99001 - BELLARIA IGEEA MARINA	36	45
99002 - CATTOLICA	74	102
99003 - CORIANO	32	42
99004 - GEMMANO	13	16
99005 - MISANO ADRIATICO	12	14
99006 - MONDAINO	8	10
99007 - MONTECOLOMBO	4	6
99008 - MONTEFIORE CONCA	14	17
99009 - MONTEGRIDOLFO	5	6
99010 - MONTESCUDO	4	8
99011 - MORCIANO DI ROMAGNA	26	34
99013 - RICCIONE	89	113
99014 - RIMINI	580	745
99015 - SALUDECIO	6	7
99016 - SAN CLEMENTE	7	10
99017 - SAN GIOVANNI MARIGNANO	22	33
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	83	110
99019 - TORRIANA	2	2
99020 - VERUCCHIO	9	12
Totali	1026	1332

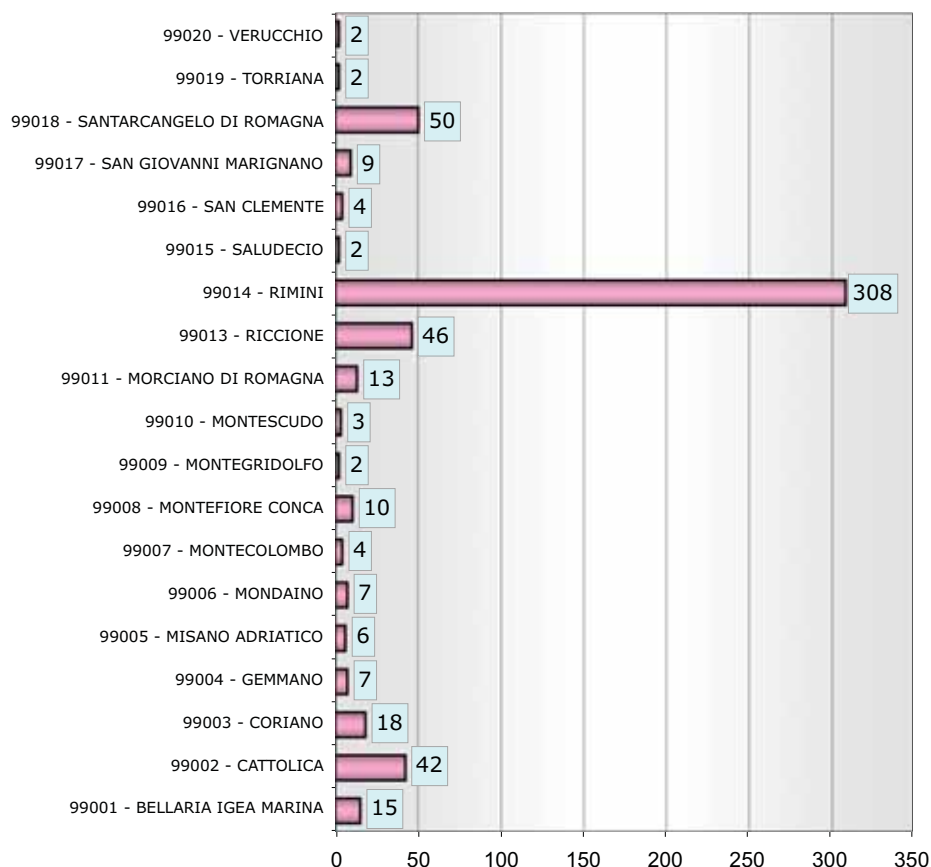
Presenza anziani ultra 65-enni nei nuclei ERP



Presenza ultra 75-enni nei nuclei ERP (con canone sociale)

Comune	Numero nuclei	Numero utenti
99001 - BELLARIA IGEEA MARINA	15	16
99002 - CATTOLICA	42	53
99003 - CORIANO	18	23
99004 - GEMMANO	7	10
99005 - MISANO ADRIATICO	6	7
99006 - MONDAINO	7	8
99007 - MONTECOLOMBO	4	4
99008 - MONTEFIORE CONCA	10	11
99009 - MONTEGRIDOLFO	2	3
99010 - MONTESCUDO	3	6
99011 - MORCIANO DI ROMAGNA	13	15
99013 - RICCIONE	46	55
99014 - RIMINI	308	372
99015 - SALUDECIO	2	2
99016 - SAN CLEMENTE	4	7
99017 - SAN GIOVANNI MARIGNANO	9	12
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	50	59
99019 - TORRIANA	2	2
99020 - VERUCCHIO	2	3
Totali	550	668

Presenza anziani ultra 75-enni nei nuclei ERP



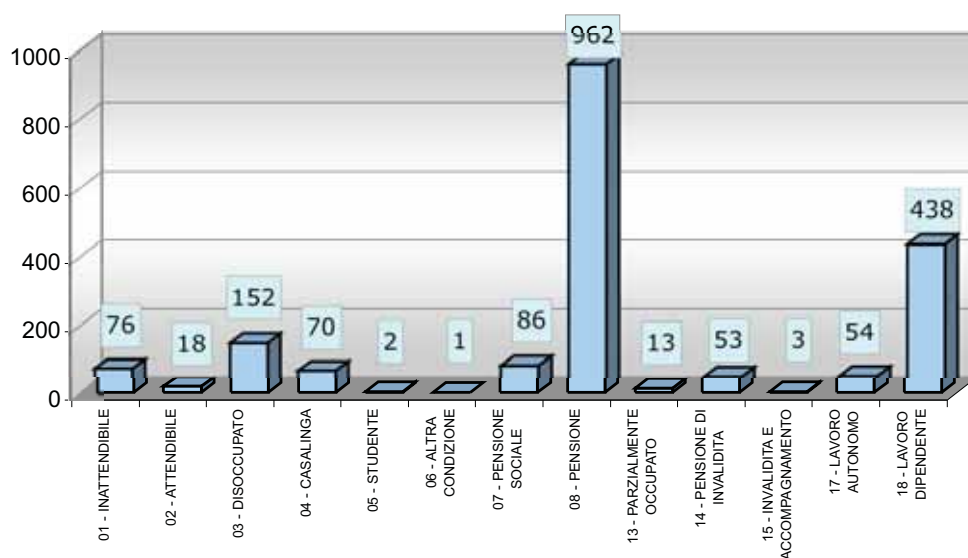
Composizione sociale e reddito

Dopo avere esaminato i dati anagrafici degli assegnatari è interessante segnalare anche il dato relativo alla tipologia di redditi. Si conferma la prevalenza dei redditi da pensione, ben 1.048 su 1.928, pari quindi al 54% dei nuclei familiari. Altro dato che conferma le caratteristiche sociali prevalenti della popolazione di ERP sono la presenza dei lavoratori dipendenti pari a n° 438, il 22,5% dei nuclei.

Tipologia redditi, nuclei ERP

Tipo redditi	Numero nuclei
01 - INATTENDIBILE	76
02 - ATTENDIBILE	18
03 - DISOCCUPATO	152
04 - CASALINGA	70
05 - STUDENTE	2
06 - ALTRA CONDIZIONE	1
07 - PENSIONE SOCIALE	86
08 - PENSIONE	962
13 - PARZIALMENTE OCCUPATO	13
14 - PENSIONE DI INVALIDITA	53
15 - INVALIDITA E ACCOMPAGNAMENTO	3
17 - LAVORO AUTONOMO	54
18 - LAVORO DIPENDENTE	438
Totale	1928

Tipologie redditi

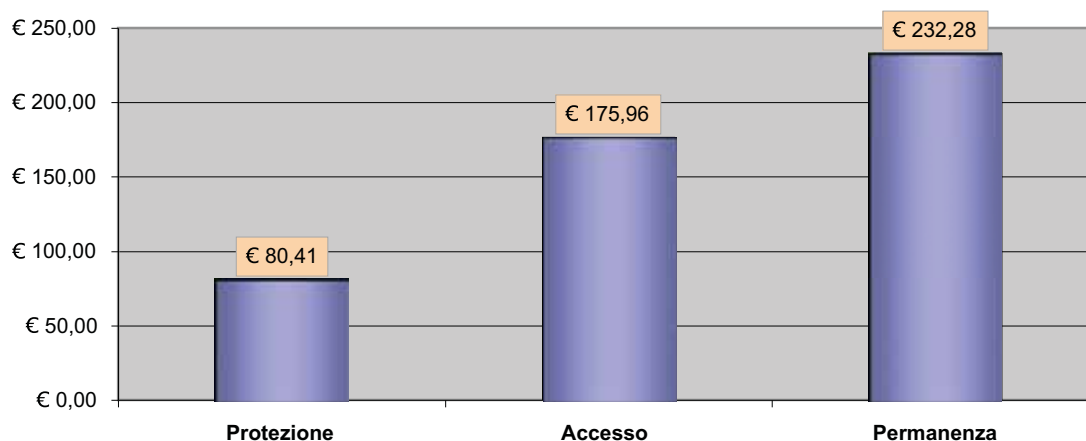


I Canoni di ERP

Fascia	Numero nuclei
Protezione	1291
Accesso	443
Permanenza	162
Prot. Acc. Perm.	1896
Permanenza Inad.	8
Accertamenti decad.	10
Decadenza	14
Totale	1928

Fascia	Numero nuclei	Media canone
Protezione	1293	€ 80,41
Accesso	445	€ 175,96
Permanenza	163	€ 232,28
Prot. Acc. Perm.	1896	€ 115,69

Media canone attuale (fasce Protezione, Accesso, Permanenza)



Gli alloggi

Il primo dato che balza agli occhi è la relativa “giovinezza” del patrimonio pubblico riminese, per il 72% costruito dopo gli anni '70; ciò permette di rendere meno pesanti, salvo alcune eccezioni, come l'intervento realizzato in via Pascoli, via Giuliano da Rimini (abbattimento e recupero di n° 122 alloggi), gli interventi di manutenzione che procedono, quindi, con una certa linearità e fisiologia.

Dai dati rilevati circa l'anno di costruzione degli alloggi, si nota un significativo incremento, se non una vera e propria impennata negli anni fra il 1970 ed il 1990; sono gli anni del piano decennale della casa, che darà i suoi frutti anche nella realtà provinciale riminese: nel decennio 1978-1987 verranno costruiti, attraverso la legge 457/78, n° 485 alloggi e recuperati altri n° 283.

Tuttavia occorre precisare che il dato va letto in funzione della realtà esistente, poiché per una comparazione assoluta e di carattere storico si dovrebbe tenere conto anche del patrimonio, venduto nel corso degli ultimi 50 anni, quantificabile in n° 1.192 unità abitative.

Emerge, comunque, significativamente in controtendenza rispetto ad altre realtà provinciali, un incremento costante del patrimonio anche negli anni fra il 1990 -2007. L'impulso maggiore lo si avrà nell'ultimo decennio in relazione all'istituzione dello IACP della Provincia di Rimini (1997) poi trasformato in ACER (L.R. 24/2001), durante il quale sono stati realizzati n° 465 alloggi e n° 63 recuperi, mentre sono in fase di costruzione altri n° 469 alloggi, la cui consegna è prevista prima del 2010. Il patrimonio pubblico complessivo, gestito da ACER, è destinato a crescere nei prossimi due anni, attestandosi su 2.500 unità nel territorio provinciale.

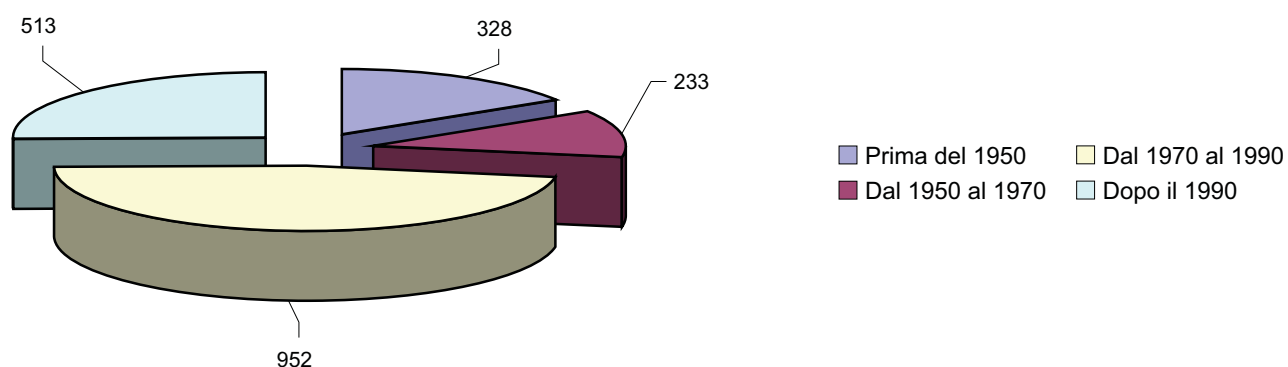
Situazione alloggi ERP nella Provincia di Rimini

Comune	Totale
99001 - BELLARIA IGEA MARINA	59
99002 - CATTOLICA	141
99003 - CORIANO	63
99004 - GEMMANO	38
99005 - MISANO ADRIATICO	24
99006 - MONDAINO	18
99007 - MONTECOLOMBO	24
99008 - MONTEFIORE CONCA	34
99009 - MONTEGRIDOLFO	19
99010 - MONTESCUDO	13
99011 - MORCIANO DI ROMAGNA	44
99013 - RICCIONE	172
99014 - RIMINI	1118
99015 - SALUDECIO	18
99016 - SAN CLEMENTE	15
99017 - SAN GIOVANNI MARIGNANO	45
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	133
99019 - TORRIANA	17
99020 - VERUCCHIO	31
Totale complessivo	2026

Anno di costruzione degli alloggi ERP

Comune	Prima del 1950	Dal 1950 al 1970	Dal 1970 al 1990	Dopo il 1990	Totale
99001 - BELLARIA IGEA MARINA			41	18	59
99002 - CATTOLICA	17	30	80	14	141
99003 - CORIANO	17	11	14	21	63
99004 - GEMMANO	29		2	7	38
99005 - MISANO ADRIATICO	7		17		24
99006 - MONDAINO	14			4	18
99007 - MONTECOLOMBO	16	2	4	2	24
99008 - MONTEFIORE CONCA	13	17	4		34
99009 - MONTEGRIDOLFO	13		3	3	19
99010 - MONTESCUDO	5	2	6		13
99011 - MORCIANO DI ROMAGNA			29	15	44
99013 - RICCIONE		4	108	60	172
99014 - RIMINI	148	155	492	323	1118
99015 - SALUDECIO	6	3	2	7	18
99016 - SAN CLEMENTE	3		12		15
99017 - SAN GIOVANNI MARIGNANO	12	1	32		45
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	1	74	30	133
99019 - TORRIANA		3	5	9	17
99020 - VERUCCHIO		4	27		31
Totale complessivo	328	233	952	513	2026

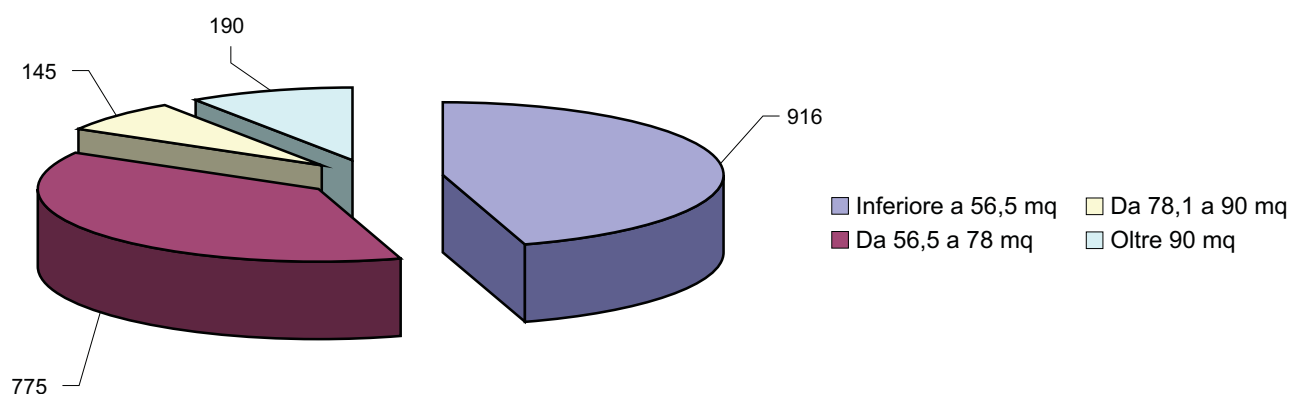
Grafico anno di costruzione degli alloggi



Superfici degli alloggi

Comune	Inferiore a 56,5 mq	Da 56,5 a 78 mq	Da 78,1 a 90 mq	Oltre 90 mq	Totale
99001 - BELLARIA IGEA MARINA	18	26	11	4	59
99002 - CATTOLICA	56	48	7	30	141
99003 - CORIANO	27	28	5	3	63
99004 - GEMMANO	21	12	4	1	38
99005 - MISANO ADRIATICO	18	3		3	24
99006 - MONDAINO	9	6		3	18
99007 - MONTECOLOMBO	9	11	1	3	24
99008 - MONTEFIORE CONCA	20	9	2	3	34
99009 - MONTEGRIDOLFO	2	12	3	2	19
99010 - MONTESCUDO	2	10	1		13
99011 - MORCIANO DI ROMAGNA	31	5	1	7	44
99013 - RICCIONE	68	83	4	17	172
99014 - RIMINI	539	419	77	83	1118
99015 - SALUDECIO	10	6	2		18
99016 - SAN CLEMENTE	5	5	2	3	15
99017 - SAN GIOVANNI MARIGNANO	8	20	6	11	45
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	58	49	13	13	133
99019 - TORRIANA	5	12			17
99020 - VERUCCHIO	10	11	6	4	31
Totale complessivo	916	775	145	190	2026

Grafico superfici degli alloggi



Una nuova offerta pubblica di alloggi

Dall'edilizia agevolata all'housing sociale

I dati che seguono rilevano la presenza di una offerta pubblica di alloggi diversa da quella tradizionale, locata a canone sociale. Accanto alla tradizionale edilizia sovvenzionata (alloggi realizzati con il totale contributo pubblico-Statale, Regionale, Comunale o ex IACP) ed assegnati a canone sociale, si è affiancata, nel corso degli anni, anche l'edilizia agevolata, rivolta in particolare alle Cooperative a proprietà indivisa, ecc., ove il canone di locazione non è un mero canone sociale. Infatti di regola il canone è riferito a criteri oggettivi, pari e non superiore al 4,5% del valore di costruzione dell'alloggio.

La Regione Emilia - Romagna, nel riformare la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, con la L.R. 24/2001, ha previsto la concessione di contributi diretti alla realizzazione di abitazioni in "locazione permanente" destinate, senza limiti di tempo, alla locazione, nonché di abitazioni in locazione a termine, per le quali l'operatore s'impegna a concederle in locazione per un periodo non inferiore a 10 anni. I contributi per la realizzazione di queste tipologie di alloggi sono erogati dalla Regione sia in conto interesse che in

conto capitale. Si tratta di una offerta pubblica di alloggi in forte crescita, come attestano i cantieri in corso ed il recente programma regionale, denominato 3.000 alloggi in locazione, che permetteranno di avere a disposizione, per il nostro territorio provinciale, circa n° 600 abitazioni.

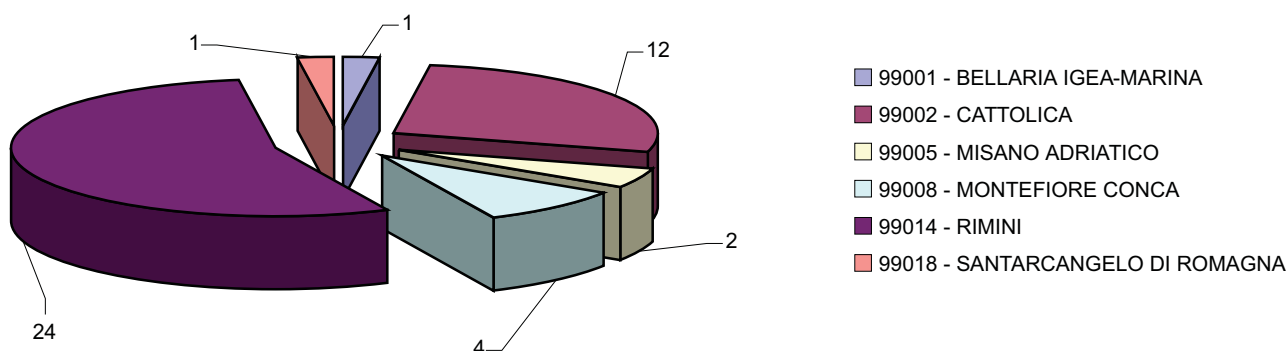
Accanto a questa tipologia di alloggi, vi sono anche appartamenti che, per ragioni di emergenza abitativa, vengono talvolta assegnati dai Comuni, ai sensi della L. 431/98, sia a canone libero (calmierato) che a canone concertato. In sostanza, con questa varietà di offerta pubblica di alloggi, l'intervento pubblico si rivolge a soggetti diversi da quelli tradizionalmente fruitori dell'edilizia sovvenzionata; si amplia quindi il bacino dei destinatari ed i canoni.

L'insieme di questa offerta potrebbe rientrare nella definizione europea di *social-housing*. Essa mantiene un carattere ed una finalità sociale; i canoni sono calmierati, significativamente inferiori a quelli di mercato e variano secondo la dimensione, da € 250 a 400 euro mensili, ma vengono assegnati a famiglie con un reddito minimo di 9.000 euro e massimo di 35.000 annui. Si vuole così rispondere, in forme nuove, ad una domanda di alloggi che non è assistenziale *tout-court*, ma che deve essere in grado, almeno in parte, per una percentuale che varia dal 40 al 60%, di autofinanziarsi. Nel contempo, deve essere in grado di fare fronte ai costi della gestione amministrativa ed alle periodiche manutenzioni ordinarie e straordinarie. Essa per così dire si inserisce in una visione più evoluta e moderna di *Welfare-State* e cerca di intercettare una domanda di alloggi sicuramente maggioritaria, fra le famiglie che vivono in affitto, fatta di persone che non riescono a comprar casa ma neppure a pagare affitti di 600-700 euro al mese, a cui vanno aggiunte le spese di conduzione (utenze e condominio) che pesano ben oltre il 40% sul reddito familiare.

Assegnazioni

Comune	Numero nuclei	In perc.
99001 - BELLARIA IGEA-MARINA	1	2,27
99002 - CATTOLICA	12	27,27
99005 - MISANO ADRIATICO	2	4,55
99008 - MONTEFIORE CONCA	4	9,09
99014 - RIMINI	24	54,55
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	1	2,27
Totali	44	100,00

Numero assegnazioni



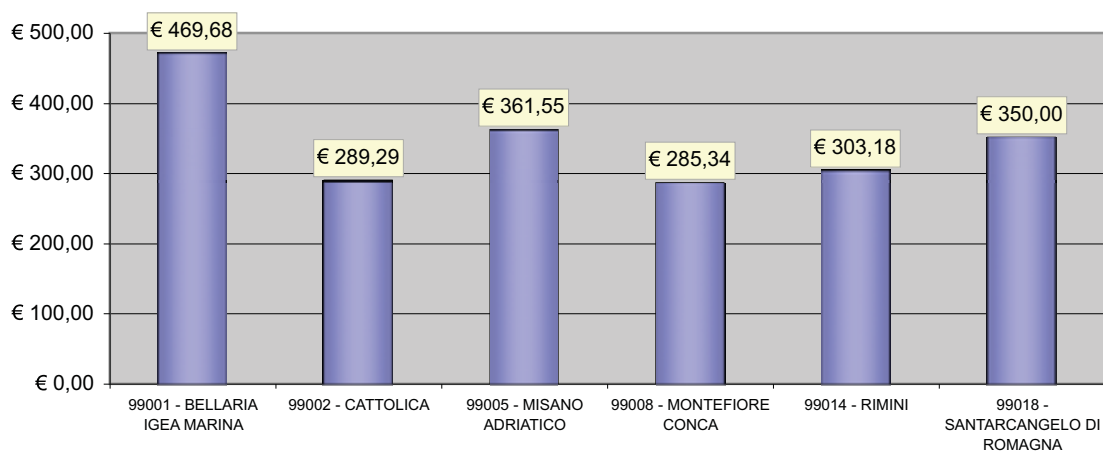
Media canone per Comune

Comune	Media canone	Numero nuclei
99001 - BELLARIA IGEA MARINA	€ 469,68	1
99002 - CATTOLICA	€ 289,29	12
99005 - MISANO ADRIATICO	€ 361,55	2
99008 - MONTEFIORE CONCA	€ 285,34	4
99014 - RIMINI	€ 303,18	24
99018 - SANTARCANGELO DI ROMAGNA	€ 350,00	1
Totale		44

Media canone

Media Canone	Numero nuclei
303,31	44

Media canoni per comune

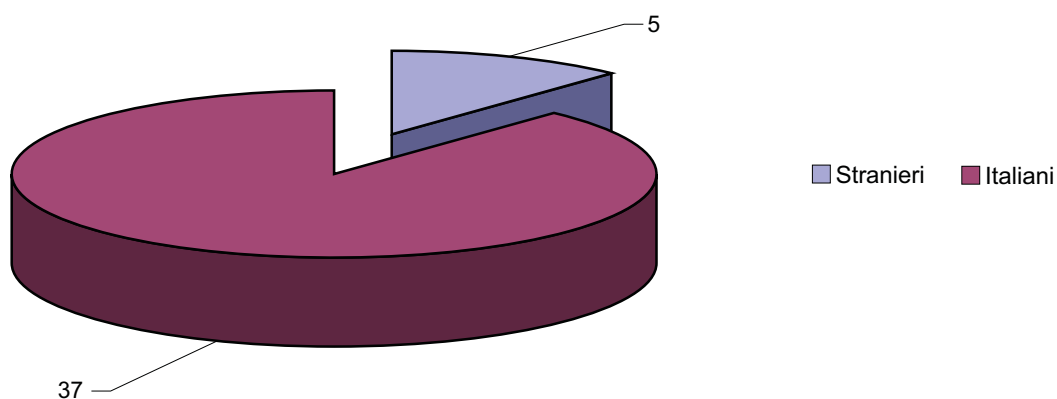


Presenza stranieri

Comune	Cittadinanza	Numero nuclei
99005 - MISANO ADRIATICO	TUNISIA	1
99014 - RIMINI	REP. MOLDAVIA	1
99014 - RIMINI	MAROCCO	1
99014 - RIMINI	TUNISIA	1
99014 - RIMINI	PERU	1
Totali		5

Cittadinanza	Numero nuclei	In perc.
Stranieri	5	11,36
Italiani	39	88,64
Totale	44	100,00

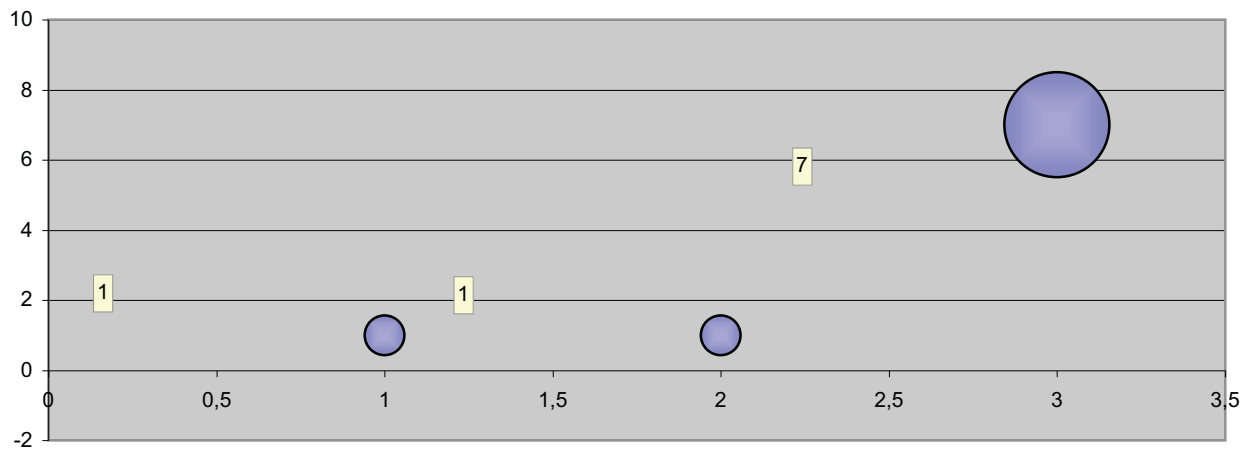
Presenza stranieri nei nuclei ERP (canone concertato)



Presenza minori

Comune	Numero nuclei
99005 - MISANO ADRIATICO	1
99008 - MONTEFIORE CONCA	1
99014 - RIMINI	7
Totali	9

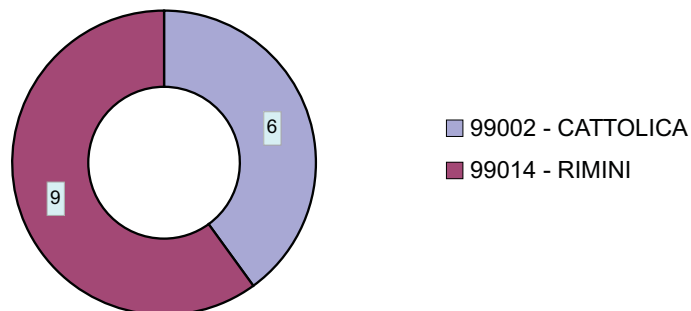
Presenza minori nei nuclei ERP (canone concertato)



Presenza ultra 65-enni

Comune	Numero nuclei
99002 - CATTOLICA	6
99014 - RIMINI	9
Totali	15

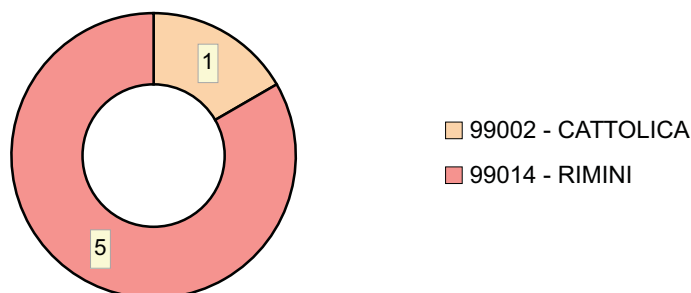
Presenza anziani ultra 65-enni nei nuclei ERP (canone concertato)



Presenza ultra 75 enni

Comune	Numero nuclei	Numero utenti
99002 - CATTOLICA	1	1
99014 - RIMINI	5	5
Totali	6	6

Presenza anziani ultra 75-enni nei nuclei ERP (canone concertato)



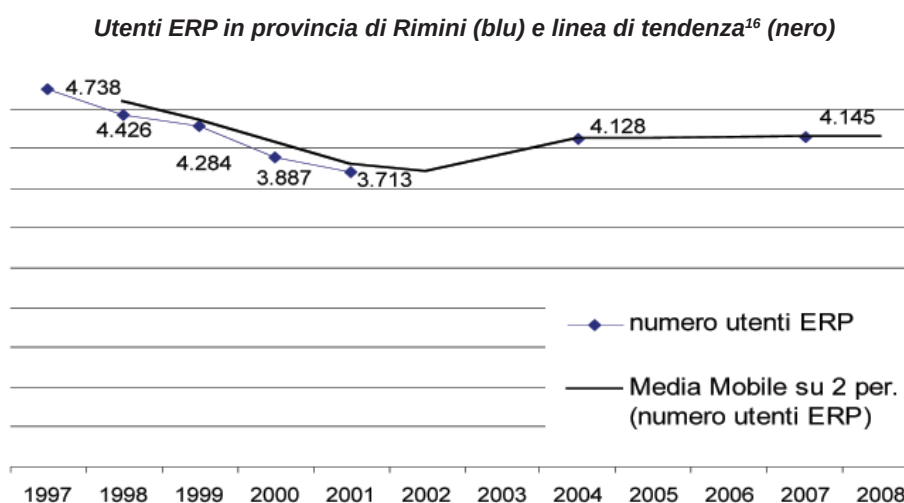
> Gli utenti ERP

L'ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) è una piattaforma residenziale che comprende a livello nazionale circa 811.488 alloggi. Ciononostante risulta, per dimensione, il maggiore operatore presente sul territorio, ma assume una portata assai marginale se raffrontato alla consistenza dell'edilizia sociale presente nella buona parte dei paesi europei occidentali (ad esempio Olanda, Svezia, Germania).

La produzione di alloggi a totale carico dello Stato, che negli anni '80 era stata di circa 34.000 per anno, si è andata progressivamente riducendo. Nel 2004 le abitazioni, ultimate in tutta Italia, sono state solo 1.900. Un'abitazione su due in Italia risulta oggi edificata prima del 1981.

Non è difficile dedurre che anche a livello provinciale, nel tempo, si è verificata una discreta riduzione degli alloggi disponibili, almeno fino al 2001. Questa riduzione ha trovato riscontro tra l'altro nella diminuzione del numero degli utenti, passati da 4.738 a 3.713, segnando un meno 22% in soli 4 anni.

Successivamente al 2001 si è verificata però una inversione di tendenza, per cui gli utenti sono tornati ad aumentare, anche se si tratta comunque di cifre piuttosto esigue: gli utenti sono arrivati a 4.128 nel 2004, e a 4.145 nel 2007.



Fonte: Elaborazioni ACER su dati Regione Emilia Romagna

A livello comunale, la componente più consistente di utenti ERP si ritrova nel comune capoluogo, Rimini, dove si concentrano 2.585 utenti (il 63% del totale di provincia). I dati più interessanti, tuttavia, possono essere evinti solo attraverso un confronto con il numero di residenti presenti nel comune. Si deduce così che il comune con la più alta incidenza di utenti ERP non è Rimini (che è comunque seconda, con 18,8 utenti ERP ogni 1000 residenti), bensì Gemmano (che arriva a ben 20 utenti ERP ogni 1000 residenti). Nelle parti alte della graduatoria possiamo trovare poi Montegrolfo (16,4 utenti ERP ogni 1000 residenti) e Misano Adriatico (14,9 utenti ERP ogni 1000 residenti).

¹⁶ Costruita come media mobile su 2 periodi

Utenti ERP a livello comunale

Comune	Numero utenti ERP	Numero utenti ERP ogni 1000 residenti
Bellaria - Igea Marina	135	7,6
Cattolica	71	4,4
Coriano	94	10,1
Gemmano	24	20,0
Misano Adriatico	168	14,9
Mondaino	10	6,8
Montecolombo	10	4,1
Montefiore Conca	14	7,0
Montegridolfo	16	16,4
Montescudo	14	5,0
Morciano	0	0,0
Poggio Berni	26	8,1
Riccione	516	14,8
Rimini	2.585	18,8
San Clemente	32	11,8
San Giovanni In Marignano	43	10,3
Saludecio	6	0,7
Santarcangelo Di Romagna	234	11,5
Torriana	14	10,1
Verucchio	66	6,9
Totale Provincia di Rimini	4.078	13,9

Fonte: ACER

> Riforma dei canoni di Edilizia Residenziale Pubblica

Premessa

La L.R. che ha cambiato le modalità di gestione del patrimonio abitativo pubblico risale al 2001 (L.R. 24/2001). Sono ormai passati sette anni, un arco di tempo adeguato per verificare la bontà delle misure adottate e gli eventuali cambiamenti che è necessario introdurre. Fra questi è utile segnalare il sistema di calcolo del canone di locazione, da tutti considerato troppo complesso e di difficile comprensione, che richiederebbe da un lato una maggiore semplificazione e dall'altro un distacco più netto rispetto ad una concezione assistenziale dell'edilizia pubblica che, salvaguardando le finalità di servizio-sociale a favore delle famiglie svantaggiate ed a basso reddito, sia però in grado di favorire una più forte capacità di autofinanziamento del patrimonio esistente (gestione e manutenzione) e nello stesso tempo di concorrere, insieme ad altre risorse pubbliche, nazionali e regionali, all'incremento del patrimonio pubblico residenziale, del fondo affitti e/o, più in generale, di fronteggiare l'emergenza abitativa.

E' con questo spirito e finalità che abbiamo ritenuto utile presentare alcune proposte di riforma e modifica del sistema in vigore, certi di potere concorrere, con l'esperienza maturata sul campo, ad una più efficace razionalizzazione dei meccanismi deliberati dal Consiglio Regionale, in merito ai canoni di ERP.

La situazione attuale

Il canone da pagare negli alloggi di edilizia pubblica è proporzionato solo alla condizione reddituale nella prima fascia, detta di **Protezione**.

La percentuale varia dal 6 al 12% su redditi ISEE da zero a 8.130 (ed ISE inferiore a 32.520) euro al mese. E' inoltre prevista la possibilità di applicare un canone minimo che, è stato fissato dal Tavolo di Concertazione

Provinciale a 30 euro mensili, ma alcuni Comuni lo hanno portato a 62 euro con l'obiettivo di coprire così almeno i costi di gestione. Il canone medio attuale, per chi si trova in questa posizione, è di **€ 80,76**. Va inoltre precisato che in questa fascia si collocano **1.293 assegnatari**, il **66,8% delle famiglie**.

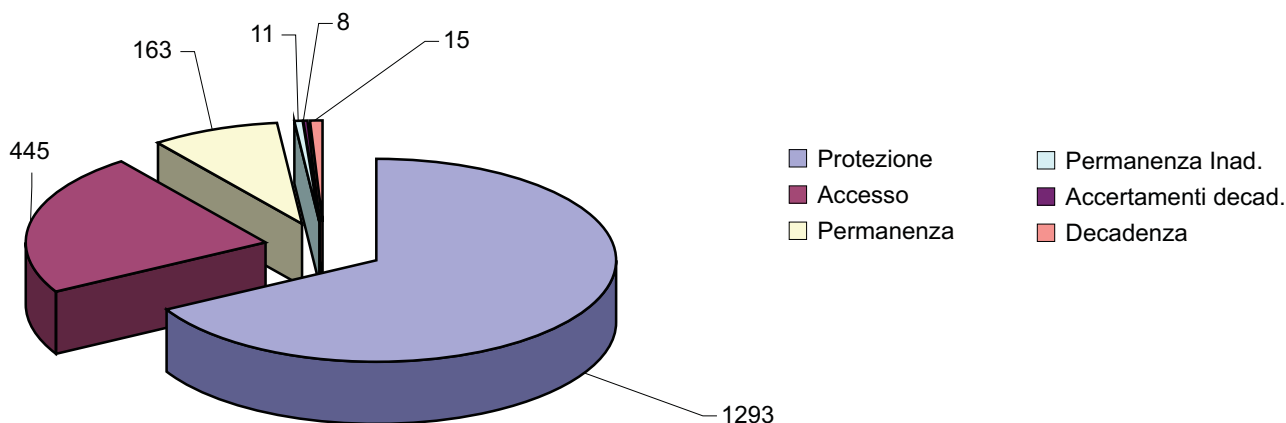
Nelle altre due fasce: **accesso** e **permanenza** si mescolano insieme sia i criteri del reddito che quelli oggetti dell'alloggio (localizzazione dell'appartamento nel territorio e caratteristiche dello stesso, attraverso i coefficienti *alfa* e *beta*) si hanno così valori medi che variano da **€ 175,89** per la fascia di **accesso** ad **€ 231,65** per la fascia di **permanenza**.

Si tenga conto che nella fascia di accesso sono collocati assegnatari con un reddito ISEE da 8.130 a 16.260, ed ISE inferiore a 32.520; mentre nella fascia della permanenza ISEE inferiore ad € 32.520 ed ISE inferiore ad € 48.780.

Distribuzione degli assegnatari per fasce

Fascia	Numero nuclei
Protezione	1293
Accesso	445
Permanenza	163
Permanenza Inad.	11
Accertamenti decad.	8
Decadenza	15
Prot. Acc. Perm.	1901
Tutte le fasce	1935

Distribuzione nuclei nelle fasce



I fattori di criticità dell'attuale sistema

1. Il fatto che, ai fini della determinazione del reddito ISE ed ISEE, non vengano considerati i redditi fiscalmente esenti: pensione sociale, pensioni di invalidità e di accompagnamento, comporta un alto numero di nuclei con ISE ed ISEE a reddito zero (151 nuclei, 7,8%) ciò determina una disparità di trattamento, fenomeni di iniquità e squilibrio sociale.

Esempio: a) un nucleo con due pensioni minime ISE di € 10.838,00 ed ISEE di € 4.217,00 (non sociali, quindi rilevabili) viene a pagare € 90,32, invece un nucleo con redditi esenti paga un canone minimo di € 30,00.

b) sempre nella fascia di protezione, troviamo nuclei in alloggi di superficie sopra i 90 mq che pagano da 30,00 a 62,00 € (anche se composti da una o due persone) mentre nella fascia di accesso e permanenza, in alloggi sotto i 50 mq, si paga mediamente da 100,00 a 200,00 euro.

2. per il collocamento nelle fasce incide maggiormente il reddito ISEE, mentre per il calcolo del canone viene considerato l'ISE. Questo sistema di calcolo porta ad alcuni paradossi: in presenza di nuclei con una forte differenza fra ISE ed ISEE gli assegnatari rimangono nella fascia di protezione e pagano un canone più alto degli assegnatari della fascia di accesso.

Esempio: c) una trentina di utenti della fascia di protezione pagano più di € 200,00; al contrario 15 nuclei della fascia di accesso pagano meno di € 100,00.

d) 131 utenti con ISE superiore a 30.000,00 € (vicini al limite di accesso alle graduatorie ERP che è di 32.520 euro) si trovano nella fascia di protezione; 1 nucleo nella fascia di accesso; 14 nuclei e nella fascia di permanenza (116 nuclei).

Proposta di riforma

1° ipotesi

Si ritiene necessaria una disciplina specifica per la determinazione dei canoni ERP che non faccia più riferimento al sistema ISE-ISEE ma al reddito lordo imponibile (ISE), come avveniva con la legge Regionale 12/1984. La ragione è semplice da comprendere poiché il canone applicato all'ERP rappresenta già una prestazione sociale. Si tratta infatti di canoni scontati alla fonte, rispetto a quelli di mercato, di una percentuale che varia dal 90% al 40%. Inoltre in una situazione nella quale molti redditi vengono prodotti in nero e le regole fiscali sono spesso un optional, il sistema ISE-ISEE rischia di trasformarsi in una beffa, ed anziché equità, produrre privilegi ed ingiustizie.

Questa misura permetterebbe inoltre di fare apparire diversi redditi fantasma, poiché il sistema ISE-ISEE esclude dal calcolo numerosi redditi fra cui la pensione sociale, l'invalidità e l'indennità di accompagnamento, già esentati fiscalmente.

Occorre inoltre considerare che il sistema ISE-ISEE risente del tempo passato dalla sua istituzione (DLgs 109/98) e dei mutamenti sociali intervenuti determinando, *nel mondo dell'ERP*, delle situazioni singolari con salti di fascia e canoni talvolta iniqui, per cui alcuni assegnatari si trovano a pagare di più, pur trovandosi in una fascia inferiore e con redditi più bassi, rispetto ad altri che si trovano nella fascia superiore ed hanno magari redditi più alti. Insomma la distinzione in fasce non sempre permette di distinguere, come dovrebbe: redditi, canoni, nuclei familiari e condizioni oggettive dell'alloggio.

Questa riforma andrebbe accompagnata da una ulteriore iniziativa regolamentare che potrebbe essere adottata dal Tavolo di Concertazione Provinciale e/o da singoli Comuni che preveda, come avviene con il regolamento per l'accesso all'ERP, di imputare a tutti gli assegnatari un reddito presunto riferito al "minimo vitale" che è pari ad una pensione minima di 443,12 euro al mese (€ 5.317,44 annui).

Resterebbe comunque a disposizione dei Comuni la possibilità di applicare un canone minimo o addirittura l'esenzione nei casi sociali più gravi, in carico ai Servizi Sociali e sui quali è in corso un progetto di sostegno ed inserimento.

Occorrerebbe, inoltre, prendere in considerazione, anche per la fascia di protezione, le condizioni oggettive dell'alloggio, riconoscendo un valore a mq e con esso, distinguendo fra le diverse superfici degli alloggi, la presenza di servizi e pertinenze così come le condizioni di vetustà dell'immobile (i così detti coefficienti *alfa* e *beta* che vengono utilizzati nelle altre fasce).

Il modello da noi elaborato prevede due canoni minimi, uno di 60 euro (riservato ai casi sociali) ed uno di 100, dove andrà a collocarsi la gran parte delle famiglie nella fascia di protezione, mentre i canoni medi nella fascia di **accesso** e **permanenza** si attesterebbero rispettivamente ad una media mensile di € 200 - € 300.

Il canone medio provinciale salirebbe così ad una media di **158,10** euro al mese rispetto agli attuali (previsione 2008) 117,80 euro. Un incremento del 25,49% che produrrebbe una disponibilità finanziaria aggiuntiva di **€ 762.903,60** annui da destinare all'autofinanziamento del settore: incremento del patrimonio pubblico di alloggi, manutenzioni, fondo affitti, emergenza abitativa.

Anche così, con questa misura, si manterrebbe un "vantaggio competitivo" rispetto al sistema privato, con canoni calmierati di circa il 70%.

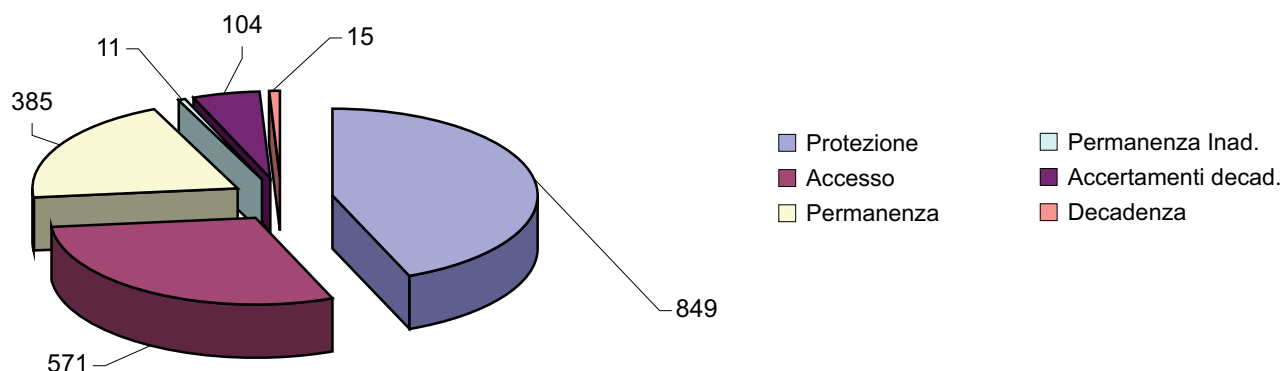
Un altro aspetto sul quale sarebbe bene svolgere una riflessione riguarda i limiti di reddito per entrare nell'ERP (32.520 euro) e quelli per uscire (48.780 euro). Si tratta come è evidente di una differenza notevole che blocca

di fatto la mobilità ed il turnover fra nuclei familiari. Se si allineassero i valori di uscita con quelli di entrata si otterrebbe, come dimostra la simulazione fatta, una significativa mobilità. Ed agli attuali circa 10 assegnatari in accertamento per limiti di reddito se ne aggiungerebbero altri 96 ai quali ACER, attraverso la propria agenzia per la locazione, potrebbe offrire, in alternativa, alloggi reperiti nel mercato privato a canone concertato.

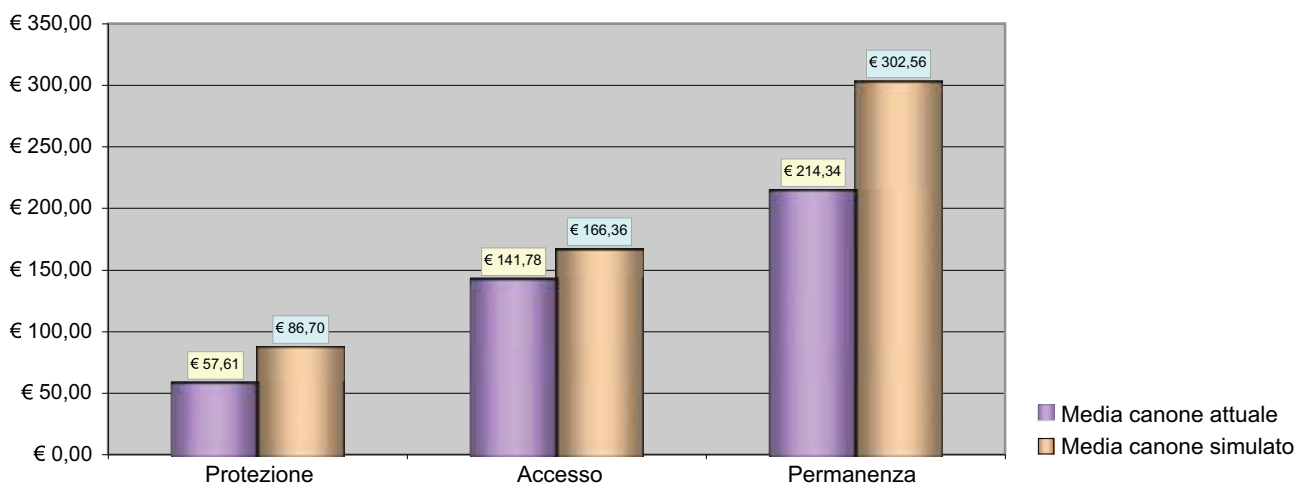
I grafici e le tabelle che seguono si riferiscono alla simulazione del calcolo del canone tenendo presente solo i redditi ISE e non ISEE

Fascia	Nr nuclei	Media canone (considerando solo ISE)	Media canone simulato
Protezione	849	€ 57,61	€ 86,70
Accesso	571	€ 141,78	€ 166,36
Permanenza	385	€ 214,34	€ 302,56
<i>Si nota un forte aumento del numero dei nuclei nella fascia di "Accertamento per la decadenza", più 96 nuclei (effetto del raggiungimento del limite del reddito a causa della considerazione del solo reddito).</i>			
Permanenza inadempienti	11		
Accertamenti per la decadenza	104		
Decadenza	15		
Totale nuclei	1935		
Prot. Acc. Perm.	1805	€ 117,80	€ 158,10

Distribuzione nelle fasce



Medie canoni considerando solo l'ISE e la seguente simulazione: **protezione** con canoni minimi a 60/100 euro, **accesso**, media 200,00 euro e **permanenza** media 300,00 euro.



1. Con questa ipotesi si nota subito una più conforme distribuzione dei nuclei nelle fasce (Protezione 43,66% in confronto ai 66,8%).
2. la disparità tra i canoni pagati nelle fasce di riduce notevolmente.
3. molti nuclei con redditi ISE superiori a 32.520,00€ passano nella fascia di accertamento per la decadenza (per superamento limite di reddito).
4. rimane comunque il problema dei nuclei che dichiarano redditi pari a 0,00 € (per redditi esenti oppure lavoro nero) che, come si nota anche dal grafico, tiene molto bassa la media della fascia di protezione.

II° ipotesi

Modifica degli attuali criteri e regolamenti

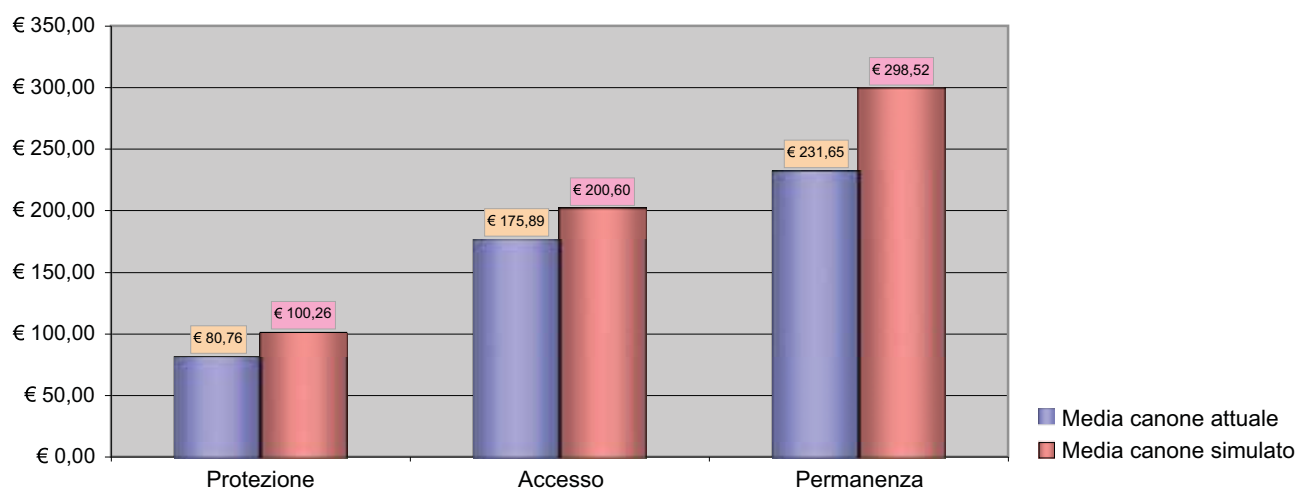
In attesa che il legislatore regionale recepisca e faccia propria questa esigenza di riforma è comunque possibile mettere mano al sistema in vigore modificando gli attuali criteri e coefficienti. Il nostro schema prevede come nella prima ipotesi, ma con l'attuale sistema ISE-ISEE, due canoni minimi, uno di 60 ed uno di 100 euro al mese, con l'obiettivo di garantire almeno la copertura dei costi di gestione (compresa la manutenzione ordinaria). Inoltre 200 euro di media mensile per la fascia dell'accesso e di 300 euro per la fascia della permanenza. Anche in questo caso, si prevede l'adozione di una iniziativa regolamentare che potrebbe essere approvata dal Tavolo di Concertazione Provinciale e/o da singoli Comuni che inserisca, come avviene con il regolamento per l'accesso all'ERP, il "minimo vitale", un reddito presunto pari ad una pensione minima di 443,12 euro al mese (€ 5.317,44 annui).

I canoni medi si attesterebbero su **140,75** euro al mese rispetto agli attuali **115,97** euro, con un incremento del **17,6 %** ed una disponibilità finanziaria aggiuntiva annua di **€ 565.281,00**.

Consistenza fasce, medie canoni attuali e simulazione

Fascia	Nr nuclei	Media canone attuale	Media canone simulato
Protezione	1293	€ 80,76	€ 100,26
Accesso	445	€ 175,89	€ 200,60
Permanenza	163	€ 231,65	€ 298,52
Permanenza inadempienti	11		
Accertamenti per la decadenza	8		
Decadenza	15		
Totale nuclei	1935		
Prot. Acc. Perm.	1901	€ 115,97	€ 140,75

Medie attuali e simulazione



> Conclusioni

I risultati che emergono in questo capitolo non sono di certo ottimistici: il fondo per l'affitto, nonostante negli ultimi anni abbia fornito aiuti economici ad un numero maggiore di famiglie, in realtà fornisce alle famiglie stesse liquidità sempre minori, addirittura dimezzate tra il 2001 e il 2007.

Dall'altra parte le famiglie si ritrovano a dover fronteggiare problemi economici non indifferenti, complice anche una crisi economico-finanziaria con pochi precedenti.

Come conseguenza di tutto ciò aumenta sensibilmente il numero degli sfratti eseguiti, raddoppiati in soli otto anni. La situazione, che è già abbastanza grave in Italia dove si verifica uno sfratto ogni 525 famiglie, lo è ancor di più in provincia di Rimini, dove si verifica uno sfratto ogni 283 famiglie.

Di fronte ad una situazione di certo non positiva, è comunque necessario dotare il sistema sociale riminese di maggiori risorse. In attesa delle "provvidenze nazionali", qualcosa si può fare in proprio, accrescendo, attraverso una riforma dei canoni di ERP, il monte canoni e le risorse per lo sviluppo delle politiche abitative. Nel prossimo capitolo verranno inoltre indicate altre iniziative, "buone pratiche", che, attraverso un'azione congiunta della rete istituzionale, degli operatori privati, dell'associazionismo e del volontariato, possono costituire risposte concrete, seppure ancora insufficienti al problema casa.

A large, stylized number '6' is formed by two concentric, rounded shapes. The outer shape is a light pink color, and the inner shape is a slightly darker shade of pink. The number is positioned on the left side of the page, with its right edge extending towards the center.

LE BUONE PRATICHE

> La costruzione di alloggi pubblici



Le nuove costruzioni in corso, finanziate dalla Regione, dai Comuni e da Acer



- > Rimini - Viserba **80 alloggi** € 5.907.694,69 - fine lavori 05/08/09
- > Rimini - loc. Viserba Via Sozzi **14 alloggi** € 1.463.796,00 - fine lavori 22/01/09
- > Rimini - loc. Viserbella Via Grazia Verenin **89 alloggi** € 9.670.900,00 - fine lavori 05/03/10
- > Rimini - loc. Gaiofana **56 alloggi** € 5.875.493,00 - fine lavori 23/03/9
- > Rimini - loc. Orsoletto "Orsoletto 1 e 2" **48 alloggi** € 5.360.234,00 - fine lavori 19/01/09
- > Rimini - loc. Torre Pedrera **42 alloggi** € 4.143.916,00 - fine lavori 14/07/09
- > Rimini - loc. Tomba Nuova **58 alloggi** € 6.029.085,00 - fine lavori 15/09/09
- > Riccione - Via Veneto **32 alloggi** € 3.701.600,00 - fine lavori 22/09/09
- > Riccione - Via Berlinguer **32 alloggi** € 3.701.600,00 - fine lavori 12/10/09
- > Coriano - loc. S. Andrea in Besanigo Via Toscanini **6 alloggi** € 495.798,63 - fine lavori 19/11/08
- > Saludecio - Via Castello di Cerreto **1 alloggio** € 151.776,02 - fine lavori 16/12/08
- > **Totale alloggi in costruzione n° 458**



Le nuove costruzioni programmate, finanziate dalla Regione, dai Comuni e da Acer



- > Rimini - loc. Orsoletto "Orsoletto 3 e 4" **34 alloggi** € 5.597.892,44
- > Rimini - loc. Casalecchio (recupero) **2 alloggi** € 235.000,00
- > San Giovanni in M. - Via Montalbano **10 alloggi** € 1.707.624,62
- > Marciano - Via Valconca **6 alloggi** € 759.000,00
- > Cattolica - Via E. Salk **9 alloggi** € 1.221.230,09
- > Cattolica - Via Isotta angolo Via Guidi **18 alloggi** € 2.496.915,56
- > Misano A. - Cella **18 alloggi** € 2.392.716,00
- > Coriano - area Santa Marta (recupero) **17 alloggi** € 1.519.045,69
- > Riccione - Borgo delle Noci (acquisto) **10 alloggi** € 1.069.614,00
- > Riccione - Via G. Cesare **5 alloggi** € 690.000,00
- > San Clemente - Loc. Cevolabbate Via Garibaldi (recupero) **5 alloggi** € 226.234,45
- > Montefiore C. - loc. S. Gaudenzo Via Tavoleto (recupero) **4 alloggi** € 550.000,00
- > Santarcangelo - Via Alessandrini **12 alloggi** € 1.716.210,98
- > **Totale alloggi programmati n° 150**



> L'edilizia convenzionata: la casa in proprietà a prezzi calmierati

Per edilizia convenzionata si devono intendere tipi d'interventi condizionati, relativamente ad alcuni aspetti, da accordi sottoscritti con le amministrazioni comunali del territorio nel quale verranno effettuati, che fanno riferimento ad un contratto tra il Comune e la Cooperativa, chiamato Convenzione.

I condizionamenti più comuni riguardano:

- > Il valore di vendita.
- > I requisiti soggettivi degli acquirenti (residenza, età, reddito, stato civile i più comuni).

L'obiettivo che le amministrazioni comunali perseguono, in accordo con la Cooperativa, è quello di portare avanti un'azione calmieratrice del mercato con l'intento di favorire determinate categorie di cittadini.

I vincoli che vengono posti agli acquirenti di questi immobili sono:

- > La non possidenza altre abitazioni solitamente nella provincia di riferimento o nei comuni contermini (confinanti).
- > L'obbligo di residenza nell'abitazione di nuova realizzazione convenzionata.
- > L'invendibilità e/o l'inaffittabilità del bene per un certo periodo (solitamente cinque anni)
- > La rivendibilità del bene nel periodo di vigenza della convenzione (solitamente venti anni) a condizioni prestabilite nella stessa (indicizzazione del valore d'acquisto iniziale) ed eventuale possibilità di affittare il bene a terzi, nel periodo suddetto, a canoni concertati.

Gli interventi possono essere edificati su terreni con diverse caratteristiche:

- > Terreni in diritto di proprietà (oltre alla proprietà dell'immobile si detiene, pro quota, la proprietà del terreno su cui l'immobile insiste).
- > Terreni in diritto di superficie (dove si ha in uso per 99 anni, rinnovabili, la quota di terreno su cui insiste l'immobile); in questi casi il terreno è sempre messo a disposizione del Comune.

Le condizioni sopra descritte determinano un valore d'acquisto dell'immobile diverso rispetto al libero mercato, che in generale si manifesta con una maggiore convenienza del diritto di superficie.

Oggi la tendenza è quella di andare verso terreni in diritto di proprietà e là dove sussistano situazioni in diritto di superficie, disposizioni legislative riferite a convenzioni del passato, danno la possibilità agli acquirenti di trasformarlo in diritto di proprietà attraverso la corresponsione di una somma, a favore del Comune.

Gli interventi di Edilizia abitativa convenzionata, sono disciplinati dalla legge regionale del 25 novembre 2002 "Disciplina Generale dell'Edilizia", art.31.

Al momento sono programmati o in corso di realizzazione i seguenti interventi di Edilizia Convenzionata nel Comune di Rimini:

- > Rimini-Viserba completamento P.E.E.P. 800 alloggi
- > Via Sacramora 120 alloggi, via Tombari 29 alloggi
- > Rimini-P.E.E.P Gaiofana 480 alloggi
- > Rimini-Villaggio 1° Maggio 100 alloggi
- > Rimini-Corpolò 60 alloggi
- > **Tot. alloggi 1.440**

Il costo di queste unità abitative si colloca mediamente sotto i 2.000 euro a mq., il vantaggio competitivo, di questa tipologia edilizia, è di circa il 20% rispetto al libero mercato.

> Cos'è l'Autocostruzione

L'autocostruzione è un processo di produzione residenziale nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni prestando opera manuale nei periodi non impegnati dalla principale attività lavorativa (fine settimana, ferie).

E' una pratica edilizia con precise modalità e tecnologie costruttive ancora poco diffusa in Italia diversamente da altre regioni dell'Unione Europea come Germania, Danimarca, Francia, Irlanda (in quest'ultimo Paese lo Stato si è dotato di un disegno di legge apposito che regola tale pratica visto che il 25% dell'edilizia ad uso abitativo è autocostruita).

Va precisato che l'autocostruzione non è un lavoro artigianale autogestito, un bricolage o un'attività del tempo libero ma un processo lavorativo con precise modalità e tecnologie costruttive, diretta ed assistita da professionisti.

La finalità dell'autocostruzione è rendere possibile ai soci l'acquisizione della proprietà di un immobile conforme alle loro esigenze ed idoneo a consentire il pieno sviluppo della loro personalità a prezzi per loro accettabili.

Autocostruirsi la casa significa: prestare la propria capacità di sapere fare -manodopera- gratuitamente nei weekend e nei periodi feriali; utilizzare materiali, prodotti, componenti e tecnologie "facili" oggi presenti sul mercato (l'industria adeguandosi alla costante dequalificazione della manodopera nel settore edile ha prodotto nuovi materiali e tecnologie a prova di "incapace"); progettare e quindi costruire tipologie edilizie "lineari e semplici" (case a schiera a due piani) con un elevato confort abitativo (massima attenzione all'uso di materiali ecologici ed al risparmio energetico); rispettare e praticare la buona prassi costruttiva e le norme di sicurezza sul lavoro (corsi di formazione) ed utilizzare attrezzature adeguate ed a norma.

E' inoltre opportuno ricordare il valore sociale che l'autocostruzione rappresenta: la costituzione e la coesione del "gruppo" che successivamente svilupperà azioni di buon vicinato; la mutualità e la solidarietà espressa -concretamente- durante la costruzione; ed ancora il valore etico che l'autocostruzione (costruirsi la propria casa con le proprie mani con grande sacrificio e fatica fisica) rappresenta.

Costruire la casa con le proprie mani

"Solo coloro che sono così folli da pensare di cambiare il mondo, ci riescono" (Albert Einstein)

Autocostruire non è un sogno, autocostruire si può...

Sì, perchè farsi la casa (la PRIMA casa) non è poi così difficile.

La scelta dei materiali, le tecniche di applicazione; la capacità di reperire componenti ad alta tecnologia ma di gran semplicità di montaggio, permetteranno la realizzazione degli edifici in tempi veramente brevi.

Ma il "materiale da costruzione" più importante sarà l'entusiasmo, la buona volontà, la solidarietà, l'amicizia; "materiale" che non si trova facilmente in commercio ma nasce come per magia quando il gruppo sociale vuol raggiungere insieme lo stesso obiettivo: costruire la casa con le proprie mani... ed al più presto.

I materiali dell'autocostruzione

Produrre materiali e trasportarli comporta un consumo di energia (la maggior parte della quale prodotta con fonti non rinnovabili) ed immissione nell'ambiente di sostanze inquinanti (CO₂).

Ariacoop consiglia di adottare materiali da costruzione naturali e che:

- > abbiano ottenuto marchi di certificazione del tipo Ecolabel
- > abbiano effettuato valutazioni di tipo LCA (Life Cycle Assessment)
- > la cui azienda produttrice abbia ottenuto certificazione di qualità ambientale (ISO 14000)
- > siano prodotti nel raggio di 100 km dal cantiere
- > consentano una riciclabilità a fine vita o durante la gestione del cantiere

Calcestruzzo cellulare espanso autoclavato

I blocchi di questo materiale prodotto da varie ditte e commercializzato con diversi nomi (es. Gasbeton) garantiscono semplicità di montaggio e di taglio in cantiere grazie alla leggerezza (500 Kg/m³); la posa è con collante cementizio.

Il legno cemento

Si ottiene macinando il legno (di preferenza abete rosso) e mineralizzandolo con l'aiuto del cemento Portland. Si ottiene così un impasto che, mediante apposite blocchiere, viene trasformato in blocchi solidi. Impostato il primo corso con la malta in modo da metterlo a livello, i corsi successivi vengono posati a secco sfalsati di mezzo blocco. Una volta giunti ad una altezza determinata (circa 1,5 m) viene inserita un'armatura di ferro e si getta il calcestruzzo all'interno del cassero ottenendo la struttura portante.

Secondo il responsabile di Ariacoop **Giampietro Bonomi** il risparmio rispetto al mercato privato si può quantificare in base a questi fattori:

- 1) **costo area:** è chiaro che l'unico aiuto che possono dare le pubbliche amministrazioni è sul costo dell'area, che varia in base alle diverse situazioni, nel caso specifico, ci troviamo in un'area P.E.E.P. al quale abbiamo partecipato in base ad un bando, l'area è pari a 3.000 mq. ed il costo è di € 182.000.
- 2) **materiali e fornitura:** dipende da chi compra, noi oggi constatiamo che si risparmia se si è un discreto cliente, i costi unitari variano in base alle quantità: se acquisti per lo stesso cantiere 2.000 metri cubi di calcestruzzo o 300, e così per il ferro, poi le attrezzature e tutti i costi di gestione, c'è l'eliminazione drastica di tutti coloro che si propongono come intermediari e consulenti. Praticamente l'autocostruzione deve partire dal controllo degli acquisti da parte di coloro che poi alla fine sono quelli che pagano, è questo il risparmio più consistente.
- 3) **Manodopera:** il risparmio dipende dalle caratteristiche dei soci autocostruttori, se sono impiegati o persone che fanno già lavori manuali, si può dire che si va da un 50 all'85 per cento (di norma si autocostruisce nel tempo libero: sabato, domenica, ferie, turni per chi fa i turni, inverno per chi fa la stagione estiva nel settore turistico).
- 4) **I tempi di realizzazione** sono molto importanti perché la banca, che finanzia con il cosiddetto prefinanziamento, a stato di avanzamento lavori vuole subito dal primo mese e tutti i mesi di seguito gli interessi sul prefinanziamento, ne consegue che più tempo ci si mette e più interessi si pagano, interessi che non possono mai finire nel mutuo ma bisogna pagarli a parte (così è per tutte le banche) esempio 120.000 euro di prestito sono di interessi mensili 500 euro e se poi l'autocostruttore nel frattempo deve anche pagare l'affitto il problema si complica. I tempi di realizzazione dipendono anche dalle capacità e dalla voglia di lavorare dei soci autocostruttori, da cosa esattamente si va a costruire, diciamo che da due a tre anni è la normale tempistica.
- 5) **Quanto viene al mq la costruzione:** dipende da cosa si va a costruire, che tipo di case: classe A, B, C, ecc.; ma di solito siamo alla metà degli attuali prezzi di mercato.

Nella costruzione che stiamo realizzando a San Giovanni: case a schiera di classe "A+", che consumeranno meno di 20 KW al metro quadro, contiamo di spendere meno di **1.000 euro al metro quadro** (superficie convenzionale lorda).

I nostri progetti

Il progetto "FORNACE" a San Giovanni in Marignano



Il filo conduttore dell'intervento, costituito da 18 unità abitative con tipologia a schiera distribuite in 3 corpi, è quello della progettazione architettonica sostenibile ovvero in sede progettuale sono state operate scelte indirizzate a ridurre i consumi di risorse, energia e suolo per non pregiudicare lo sviluppo delle generazioni future.

L'importanza e le innovazioni di questo intervento sono tali da qualificare il progetto quale prototipo per occasioni di valutazione e dibattito, oltre che la possibile traduzione nell'edilizia corrente delle tecnologie adottate.

Per contatti: gianpietro@ariacoop.it

> Recupero edilizio: 50-60 alberghi per uso residenziale - 1.000 alloggi a canone calmierato

Molte città italiane ed europee hanno dato vita, nel corso degli ultimi anni ad un grande piano di recupero edilizio per disegnare una nuova morfologia urbana e un nuovo ruolo alle città. Dopo la crisi e la ristrutturazione del settore industriale e manifatturiero, molte aree industriali sono state dismesse lasciando dei “piani” degradati in zone strategiche del contesto urbano. In altri casi le funzioni produttive che tradizionalmente erano cresciute insieme agli agglomerati urbani sono state portate fuori, in aree attrezzate, dotate di servizi ed infrastrutture. Grandi architetti sollecitati da una nuova classe di amministratori pubblici e di Sindaci si sono cimentati con il tema della città post-moderna, luogo di scambi culturali e di servizi alla persona, ma al tempo stesso centro vitale e dinamico della vita sociale e collettiva, progettando nuovi percorsi di crescita economica con l'idea di una nuova identità che pone al centro la qualità ambientale ed il recupero. Esempi importanti di questo dinamismo, per stare in Italia, li possiamo vedere con l'importante recupero dell'area portuale di Genova; con quanto è avvenuto a Torino attraverso il recupero dell'area industriale della Fiat, il Lingotto, divenuta un centro culturale polivalente, senza contare l'importante occasione delle olimpiadi invernali che hanno fornito un formidabile “pretesto” per la crescita e la qualificazione complessiva della città; e poi Milano con il “Pirellone” simbolo industriale per eccellenza interessato da un progetto di recupero con funzioni direzionali, il nuovo quartiere fieristico, ecc. Per le città europee basta vedere quanto è successo a Londra, Berlino, Parigi o Barcellona. Ma ad un esame attento la lista sarebbe molto più lunga ed oltre alle città simbolo, icone di un passato prestigioso, che rispondono alle sfide della modernità, dando vita ad un processo di autopoiesi, l'elenco potrebbe comprendere numerose città sopra i 100.000 abitanti.

La città di Rimini e con essa l'intera conurbazione provinciale è a pieno titolo dentro questi processi. La grande “industria” riminese è il turismo ed anche questo settore, molto sensibile ai cambiamenti degli stili di vita e di consumo non poteva vivere di rendita e rimanere fermo ai gloriosi anni 60 del “turismo di massa”. Certo molte cose sono cambiate ed altre sono in corso: infrastrutture e servizi di qualità (nuova fiera, nuovo pala congressi, la darsena, ecc.) forniscono un'armatura più robusta e stabile al sistema economico, ampliando le opportunità legate ad una struttura ricettiva e di servizi alla persona che non ha eguali in Europa, muovendosi verso una destagionalizzazione.

Molte strutture ricettive si sono adeguate mettendosi al passo con le nuove domande di vacanza e tempo libero, nonché di turismo indotto dagli eventi e dagli “affari”. Sono infatti cresciuti gli alberghi a tre a quattro stelle, mentre sono usciti dal mercato pensioni ed alberghi a una o due stelle. Per dare un'idea della grandezza del fenomeno e del processo di ristrutturazione in atto si tenga conto che negli anni dal 1999 al 2007 gli alberghi a 1 stella sono passati da 629 a 287, quelli a due stelle da 1.048 a 592, nel complesso fornivano, nel 2007, il 25% dei posti letto rispetto al 77% del 1987. Ma dove vanno a finire le strutture dismesse, qual è il loro futuro? Numerose di esse poste a monte della ferrovia hanno ricevuto una sorta di “buona uscita” favorita da leggi e regolamenti regionali e comunali, che autorizzavano il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali. Purtroppo, occorre dire, nessuno ha pensato di accompagnare questa trasformazione con una contropartita sociale, una specie di perequazione: diamo una “buona uscita” ed un premio alla rendita, però al tempo stesso si fa un'azione di recupero edilizio e si qualificano aree della città esposte al degrado, inoltre in cambio, come avviene per l'edilizia convenzionata, ti impegni ad affittare gli alloggi a canone calmierato, per rispondere all'importante domanda di abitazioni presente nelle nostre città.

Forse nessuno ci ha pensato, è mancato il coraggio o la sensibilità, più semplicemente gli amministratori ritenevano che potesse costituire un freno all'investimento, comunque la si voglia mettere è andata così!

Oggi però questo tema può essere affrontato in termini nuovi e con maggiore consapevolezza, purché cadano alcuni tabù. Il principale tabù è legato al turismo. Infatti alle strutture dismesse che si trovano a mare della ferrovia è stata attribuita, con la “variante alberghi” solo una prospettiva cioè quella di riqualificarsi come struttura ricettiva alberghiera e riprendere quindi a lavorare nel turismo, diversamente si resta inattivi ma non sarà ammessa nessun'altra destinazione.

Ora è del tutto evidente che i processi economici in corso, come tutti possono vedere e come documenta anche questo rapporto, spingono in due direzioni, verso una ristrutturazione ed un rilancio dell'offerta turistica da parte degli operatori più dinamici ed economicamente dotati, mentre al contrario portano alla dismissione dell'attività altri che non hanno queste caratteristiche, che magari fanno un altro mestiere, che quindi non se la sentono di investire capitali in un settore a forte rischio d'impresa, con piccole strutture scarsamente competitive, magari in aree della città turistica di scarso pregio ed interesse. Si assiste anche qui, volenti o nolenti, a quella selezione naturale, fisiologica in una economia di mercato.

Noi riteniamo quindi che potrebbe essere presa in seria considerazione anche un'altra ipotesi, la possibilità cioè che per ragioni di pubblico interesse, legate alle politiche abitative, sia consentito per un numero limitato di strutture (secondo i nostri calcoli da 50 a 60) selezionate con un bando pubblico sulla base di criteri rigorosi e chiari, permettere il recupero edilizio per fini residenziali.

Si potrebbero così immettere sul mercato almeno 1.000 alloggi bilocali e trilocali -le tipologie più richieste- a canone calmierato, al tempo stesso la convenzione con il Comune potrebbe prevedere l'obbligo della locazione per almeno 15 anni.

Con una operazione di questa natura si possono conseguire numerosi risultati: **a)** si attiva un processo di recupero edilizio importante senza aggiungere mattoni e sottrarre nuovo territorio; **b)** si qualificano aree della città esposte al degrado; **c)** si attiva un meccanismo economico virtuoso a costo zero per l'amministrazione della città, poiché l'investimento è tutto a carico dei privati; **d)** si mettono sul mercato della locazione alloggi a canone calmierato per rispondere ad una domanda sociale pressante, fatta di famiglie che pagano affitti troppo alti e che sono a forte rischio di povertà.

È una opportunità che può essere colta da noi per la peculiarità del nostro territorio e la presenza di un 'edilizia turistico-ricettiva che non ha eguali in Italia. Occorre però coraggio e sensibilità oltre a politiche di *governance* all'altezza della situazione, che non siano strabiche ed orientate solo alla monocultura turistica, in grado di coniugare qualità, sviluppo ed equità sociale, dando dove è possibile risposte dirette ed autonome ai nostri problemi.

> Il mercato privato della locazione e la promozione dei canoni concertati per calmierare il costo degli affitti

Come è noto con la legge 431/98 si è posto fine definitivamente alla Legge di 'Equo-Canone (L.392/1978) ed alla fase transitoria dei "Patti in Deroga". Si è chiusa così una fase di "regime vincolistico" del mercato privato dell'affitto, per aprirne una nuova -era questa l'intenzione del legislatore- nella quale domanda ed offerta di alloggi dovevano trovare un più "giusto equilibrio", mentre alle famiglie in condizione di forte disagio economico e sociale si doveva provvedere attraverso il Fondo Affitti, ed i Canoni Concertati, che rappresentano una delle modalità, previste dalla legge, per accedere al mercato privato della locazione.

Al contrario del canale libero, che prevede un contratto fra locatore e locatario di quattro anni più quattro, fatta salva la possibilità di rientrare in possesso dell'alloggio se, alla fine dei primi quattro anni, il locatore ne dovesse avere bisogno per se e per i familiari in linea retta, il canone concertato prevede una diversa durata, tre + due, ed una determinazione del canone attraverso parametri "oggettivi" collegati alle caratteristiche dell'alloggio, fissati fra le parti sociali (associazioni degli inquilini e della proprietà), sotto l'egida delle amministrazioni comunali interessate. Attraverso questo complesso percorso si è dato vita agli Accordi Territoriali che definiscono i criteri ed i coefficienti di calcolo del canone, nonché la suddivisione delle spese condominiali.

I vantaggi del canone concertato sono significativi: a) il locatore può ricevere un esonero fiscale del 40,50% sull'imponibile percepito dall'inquilino; b) uno sconto del 30% sulla tassa di registrazione del contratto; b) infine una riduzione dell'ICI, che si attesta nel Comune di Rimini al 2 per mille. Si tenga conto che per le seconde case l'ICI è in vigore a "viaggia" intorno al 7/9 per mille. Anche l'inquilino può ricevere qualche vantaggio fiscale: a) riduzione del 30% sull'imposta di registro di propria competenza; b) se percepisce un reddito non superiore ad € 15.493 ha diritto ad una detrazione fiscale di € 495,80, se invece ne percepisce uno più alto, fino ad € 30.987, può ricevere uno sconto fiscale di € 247,90.

Sulla base di questi incentivi molti ritenevano che questo strumento contrattuale potesse essere quello preferito dai proprietari per regolare i rapporti di locazione fra le parti.

Ma così non è stato e la realtà ancora una volta si è incaricata di ridimensionare le aspettative.

Vediamo perché.

La principale ragione risiede nel fatto che la base fiscale dei redditi imponibili, dichiarati al fisco dai contribuenti, è mediamente bassa. Si pensi soltanto, per restare alla nostra realtà territoriale, che sulla base delle dichiarazioni fiscali effettuate nel 2005, siamo intorno ai 15.500 euro di media annui. Questo è il più forte e temibile concorrente dei canoni concertati. Secondo la nostra esperienza gli incentivi fiscali funzionano se ci troviamo di fronte ad un locatore con un'aliquota fiscale media (prelievo effettuato sul proprio reddito annuo) di almeno il 30% annuo; se inoltre siamo in presenza di alloggi con superficie media da 55/65 mq. in su, possibilmente in zone centrali o semicentrali. Se in definitiva si ha "per le mani" un alloggio di grandi dimensioni con diversi accessori (garage o posto auto, superficie esterna, arredato, ecc). Mentre per i piccoli alloggi sotto i 40 mq.: monolocali e bilocali, la distanza rispetto al libero mercato risulta troppo alta per essere compensata dalle detrazioni fiscali.

Ci sono inoltre altre "anomalie" nel meccanismo che richiedono una certa confidenza con la materia: competenze e professionalità, senza le quali è facile trovarsi di fronte a casi dove a guadagnarci è solo la parte più forte fra i due contraenti, cioè il proprietario, che può cumulare il vantaggio fiscale mantenendo comunque alto il canone, magari in linea con quanto avrebbe potuto percepire con il canone libero.

Sulla base dei patti territoriali siglati a Rimini nel 2004, si hanno inoltre distanze ed oscillazioni importanti, nello stesso canone concertato, fra il "minimo" ed il "massimo" che andrebbero ulteriormente rettificati verso il "centro" dove si trova in realtà la gran parte del parco alloggi disponibili. Una posizione mediana più adatta a registrare altre e numerose variabili: la vetustà, lo stato di manutenzione, le rifiniture e gli optional, oppure il risparmio energetico, la presenza o meno in edifici condominiali di varie dimensioni e servizi. Lasciare invece solo le due scelte: minimo e massimo, dove la differenza, verso l'alto o il basso, può essere anche del 30/40%,

rischia di favorire, dietro un'apparente oggettività, le soluzioni più costose e penalizzanti per l'inquilino. Ecco perché quando si fanno questi contratti è sempre bene avere l'ausilio di persone, associazioni od enti, esperti, in grado di mediare fra due interessi diversi.

Secondo i dati contenuti in questa ricerca, comunque queste modalità contrattuali stanno crescendo se è vero che siamo passati, sul piano provinciale, dai 5 del 2003 a 766 del 2007, circa il 15% del totale.

Tuttavia è lecito ed anzi doveroso fare qualcosa di più per promuoverli, poiché attraverso una buona capacità di approvvigionamento ed intermediazione si può ottenere un significativo effetto calmiera, come dimostra la nostra esperienza attraverso l'agenzia per la locazione, "Affitto Garantito", di almeno il 20/25% rispetto al canone libero.

Per ottenere questo risultato non ci si può affidare al caso, alla spontaneità o al "cuore" dei proprietari di alloggi: **a)** occorre promuovere in primo luogo una buona campagna di informazione mettendo insieme, in rete, le associazioni sindacali e di categoria, gli enti pubblici (Comuni e Azienda Casa) la fondazione CARIM, il volontariato laico e cattolico, gli operatori privati (agenzie immobiliari); **b)** occorre rivedere i patti territoriali portando le necessarie correzioni ad un sistema troppo schiacciato sui due estremi: minimo e massimo; **c)** occorre, se possibile, eliminare anche il residuo due per mille di ICI che va versato per i canoni concertati, accrescendo così l'incentivo per questa forma contrattuale; **d)** sarebbe inoltre utile creare un canale "protetto" attraverso la costituzione di un fondo di garanzia, alimentato dagli attori sociali ed istituzionali, che intendono dare vita a questo progetto, avendo chiara la consapevolezza che le grosse difficoltà, la strozzatura fra domanda ed offerta di alloggi non si registra più nella disponibilità delle unità abitative, tornata abbondante dopo la liberalizzazione, ma nelle garanzie richieste all'inquilino (fideiussioni o grossi anticipi, finti comodati d'uso, ecc) e nell'alto costo dell'affitto. In tal senso deve essere altrettanto chiaro che per avere un buon sconto sull'affitto e quindi l'atteso effetto calmiera, occorre fornire al locatore almeno tre garanzie: 1) solvibilità e regolare pagamento del canone, 2) la riconsegna dello stesso alla scadenza pattuita, 3) l'eventuale ripristino in buono stato dell'alloggio, salvo il normale deperimento d'uso.

Si tratta di una serie di garanzie che richiedono anche un'attività gestionale diretta attraverso l'istituto del subaffitto, che noi stiamo sperimentato con successo, con molti Comuni della provincia, per la gestione del servizio di emergenza abitativa.

Certo si tratta, occorre dirlo con chiarezza, di un'attività che presenta anche un certo grado di rischio dovuto alla possibile morosità del conduttore, per questo è appunto necessario un fondo di garanzia, ma è comunque una strada da percorrere e sperimentare se vogliamo favorire una risposta al fabbisogno abitativo degli strati più deboli della popolazione.



> L'esperienza dell'Agenzia per la locazione

Il servizio di emergenza abitativa

Il servizio di Emergenza Abitativa nasce nel gennaio del 2001, in occasione del trasferimento di numerose famiglie (114 nuclei) dagli edifici di ERP, interessate dal progetto di ristrutturazione e recupero denominato "Contratto di Quartiere", presso abitazioni private.

L'ideazione e la progettazione del servizio, risultato di una riflessione congiunta con i Servizi Sociali del Comune di Rimini, è a cura dell'ACER.

In seguito tale servizio è stato strutturato stabilmente per favorire la sistemazione di fasce socialmente deboli, ed in situazioni di emergenza abitativa (sfratti) alle quali l'ERP non è in grado di dare una tempestiva risposta, attraverso il normale turnover delle assegnazioni.

In questi anni l'ACER di Rimini ha sottoscritto convenzioni con il Comune di Rimini e via via con altri Comuni della Provincia per la sistemazione abitativa di soggetti in stato di disagio abitativo; con l'Università di Bologna, sede di Rimini, per l'assegnazione di alloggi a studenti universitari fuori sede; con la Provincia, per favorire l'inserimento di lavoratori fuori sede extracomunitari e/o italiani non residenti che lavorano in aziende del territorio riminese.

Nello svolgimento del proprio compito, l'Azienda lavora di concerto con gli uffici Casa dei Comuni, con i Settori Servizi Sociali e con l'Azienda ASL che, in sinergia, cercano di dare una adeguata risposta al problema casa nella Provincia di Rimini.

Da un punto di vista tecnico, nell'assegnazione e successiva gestione degli alloggi non compresi nell'ERP, trovano applicazione le norme previste in materia di locazione dal codice civile e dalla vigente L. 431/98 e successive modifiche.

Il rapporto giuridico che si determina tra l'ACER ed il proprietario ed inoltre tra ACER ed il sub-conduttore è di natura privatistica.

Infatti l'ACER, agendo in nome e per conto dei Comuni e degli Enti convenzionati, stipula con la proprietà i contratti di locazione a norma della L. 431/1998, ossia contratti a canone concertato (3+2) a canone libero (4+4), o transitori.

L'ACER con specifica clausola contrattuale è autorizzato dalla proprietà a sublocare l'immobile a terzi.

Pertanto ACER stipula analogamente a quanto fatto con la proprietà i contratti di sublocazione a canone concertato e/o a canone libero con i soggetti indicati dai Comuni (mediante provvedimento di assegnazione), con gli studenti universitari o con i lavoratori fuori sede.

Il rapporto sia con la proprietà sia con il sub-conduttore è gestito dall'ACER.

In questa duplice veste ACER assume, di volta in volta, gli obblighi ed i diritti sia del locatore che del conduttore ed in questo senso la tipologia contrattuale scelta con la proprietà, salvo eccezioni motivate dall'esigenza di coprire il tempo contrattuale residuo, in caso di turnover, deve poi essere la medesima con il sub-conduttore.

In particolare la proprietà è garantita circa il pagamento del canone di locazione mensile (questo è uno dei fondamentali motivi per cui i proprietari decidono di concedere in locazione ad ACER i propri alloggi).

Inoltre l'ACER garantisce il proprietario sui tempi di riconsegna e ripristino dell'alloggio, al termine della locazione.

I rapporti con i sub-conduttori sono tenuti direttamente dall'ACER, sgravando di ogni compito in tal senso la proprietà ed i Comuni.

Infatti, coloro che svolgono il servizio di emergenza abitativa all'interno dell'ACER devono avere la capacità di relazionarsi con persone che vivono una quotidianità fatta di problemi sociali ed economici, un'utenza quasi sempre straniera che difficilmente comprende le norme e le regole dettate dalla legge italiana. Essi svolgono pertanto, oltre alle funzioni tecnico-amministrative interne, anche una funzione di mediatori sociali e culturali. Il grande pregio e merito del servizio è determinato proprio dalla sua funzione sociale in campo abitativo.

Accanto al servizio di emergenza abitativa, l'ACER ha costituito una società di scopo denominata "Affitto garantito" S.r.l. che si occupa di reperire alloggi sempre con la formula contratto ACER – proprietà ed ACER – sub-conduttore da destinare a persone che rispondono a determinati requisiti, tra cui un lavoro a tempo indeterminato, un reddito sufficiente a coprire un canone di mercato e assenza di piani assistenziali.

Possiamo affermare con orgoglio che l'esperienza sin qui compiuta ha permesso di raggiungere diversi risultati: a) governare le situazioni di emergenza attraverso un'adeguata sistemazione abitativa; b) ridurre significativamente il carico economico a favore dei Comuni che fino a ieri avevano a disposizione solo pensioni o residence; c) costruire una risposta transitoria alla domanda abitativa con più uscite ed in particolare: una pubblica stabile nell'ERP, un'altra nel mercato privato con l'integrazione del fondo affitti; ed una altra ancora di completa autonomia ed autosufficienza economica delle famiglie, favorita dall'integrazione sociale e lavorativa e dalle garanzie delle istituzioni pubbliche verso i locatori.

Questo, in sintesi, il significato del servizio e le finalità sociali dell'attività che va sotto il nome di "Emergenza Abitativa"; naturalmente la documentazione qui fornita serve a comprendere ancora meglio nel dettaglio l'esperienza riminese ed il know-how che è necessario acquisire, attraverso un percorso formativo mirato, per l'insediamento di un'agenzia pubblica per la locazione nei diversi territori provinciali.

Lo scopo dell'Agenzia

- > reperire alloggi sul mercato privato
- > fare incontrare l'offerta di alloggi con le fasce sociali deboli
- > inserire elementi di regolazione e trasparenza nella locazione
- > calmierare il mercato dell'affitto
- > azioni di sussidiarietà verso i Comuni e le Istituzioni Pubbliche
- > nuove forme di risposta alla domanda sociale di alloggi

Modalità di reperimento alloggi

- > contatto con il locatore per una prima informazione sul servizio
- > presa visione dell'alloggio
- > elaborazione proposta: confronto canone libero e concertato
- > trattativa con il proprietario
- > verbale di consegna firmato dalle parti, con doc. fotografica

Condizioni richieste

- > disponibilità al subaffitto
- > buono stato di manutenzione dell'alloggio
- > sicurezza impianti: certificati di conformità
- > tipologia contrattuale: libero (4+4), concertato (3+2), transitorio
- > ammobiliati e non

Garanzie fornite

- > assicurazione alloggio
- > affitto garantito dall'Ente Pubblico
- > riconsegna alloggio alla scadenza pattuita
- > ripristino alloggio alle condizioni di partenza, salvo il deperimento d'uso

Campagna promozionale

- > messaggio rassicurante: "la tua casa in mani sicure"
- > utilizzati gli strumenti della comunicazione
- > coinvolti gli operatori immobiliari
- > canali istituzionali e sociali
- > test finale: passaparola-fiducia

> La tua casa in mani sicure

Percorso formativo - Proposta e linee guida

Stage teorico/pratico presso l'Acer di Rimini per una/due persone (una figura amministrativa e una tecnica), in affiancamento al personale, per prendere coscienza e valutare sul campo il tipo di lavoro. Durata dello stage formativo, 5 (cinque) giorni lavorativi, agli orari previsti di 36 ore settimanali.

Il corso comprende:

Fase teorica: studio della contrattualistica, delle leggi e norme che regolano la locazione. Sistema organizzativo: presa visione di tutti i modelli interni usati e della procedura della qualità ai sensi del sistema UNI-EN-ISO 9001/2000.

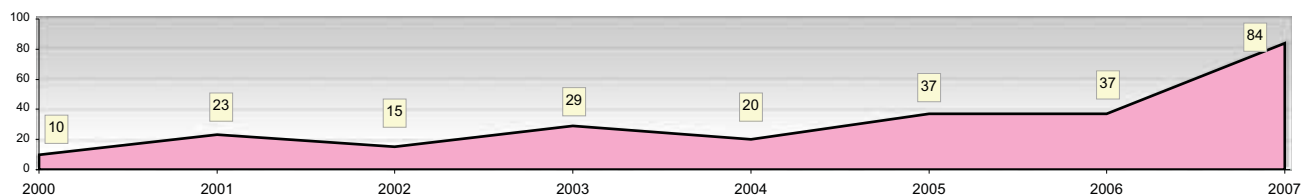
Fase pratica: affiancamento negli orari d'ufficio (36 ore settimanali) al personale ACER: reperimento alloggi, redazione verbali di visita e presa visione, sopralluoghi, rapporti con utenza, con Enti e Istituzioni, stesura e firma di un contratto di locazione e sublocazione, registrazione on-line e adempimenti burocratici interni, procedure per interventi di manutenzione e ripristino alloggi.

Servizio di front office rivolto all'utenza e di back office, a coordinamento dei vari uffici dell'Azienda coinvolti nella gestione degli alloggi non compresi nell'ERP (contabilità e affitti, affari legali ecc...).

Il corso ha come finalità di mettere a disposizione l'esperienza maturata in questi anni e che ha reso il servizio di Emergenza Abitativa di Rimini, una realtà consolidata non solo nella nostra Provincia. Dare a chi lo frequenta gli strumenti e una formazione di base che, in futuro possano poi, attraverso l'esperienza, consolidarsi in un servizio permanente.

Statistiche: storico (assegnazioni) emergenza abitativa (Comuni vari) dati al 31/12/2007

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale
EA Rimini		14	14	26	16	32	29	66	197
CQ Contratto di quartiere	10	9							19
UL Convenzione AUSL						1		1	2
EB Riccione			1	3	1	1	4	11	21
EC Bellaria					1			3	4
ED Coriano					1	1			2
EF Santarcangelo					1		2	2	5
EE Poggio Berni						2	2		4
EH Verucchio								1	1
Totali	10	23	15	29	20	37	37	84	255



Statistiche: situazione (assegnazioni) emergenza abitativa (Comuni vari, escluso Rimini) dati al 31/12/2007

Tipo Contratto	Dati	Tipologia contratto			Totale Contratti	Alloggi in attesa di riassegnazione
		3+2	4+4	Transitorio		
EB - EMER. ABIT. RICCIONE	NrContratti	5	14		19	
	MediaSupNetta	73,81	53,92			
	MediaVani	3,6	2,3			
	MediaOccupanti	3,8	2,6			
	MediaCanoni	€ 614,65	€ 399,47			
EC - EMER. ABIT. BELLARIA	NrContratti	1	1	1	3	1
	MediaSupNetta	88,56	47,38	78,00		
	MediaVani	4,0	2,0	4,0		
	MediaOccupanti	4,0	5,0	4,0		
	MediaCanoni	€ 550,00	€ 453,80	€ 683,92		
EE - EMER. ABIT. POGGIO BERNI	NrContratti		2		2	
	MediaSupNetta		33,00			
	MediaVani		1,0			
	MediaOccupanti		2,0			
	MediaCanoni		€ 389,62			
EF - EMER. ABIT. SANTARCANGELO	NrContratti	2	1	2	5	
	MediaSupNetta	77,48	85,00	39,96		
	MediaVani	3,0	3,0	1,5		
	MediaOccupanti	3,5	5,0	3,0		
	MediaCanoni	€ 593,16	€ 757,98	€ 529,26		
EH - EMER. ABIT. VERUCCHIO	NrContratti			1	1	
	MediaSupNetta			63,45		
	MediaVani			4,0		
	MediaOccupanti			4,0		
	MediaCanoni			€ 700,04		
UL - CONVENZIONE USL	NrContratti		1		1	1
	MediaSupNetta		90,00			
	MediaVani		4,0			
	MediaOccupanti		4,0			
	MediaCanoni		€ 588,78			

Statistiche: situazione (assegnazioni) emergenza abitativa (Comuni di Rimini) dati al 31/12/2007

Tipo Contratto	Dati	Tipologia contratto			In attesa di riassegnazione
		3+2	4+4	Transitorio	
EA - EMER. ABIT. RIMINI	NrContratti	18	37	43	12
	MediaSupNetta	89,46	49,29	52,95	
	MediaVani	4,4	2,8	2,3	
	MediaOccupanti	4,4	2,3	2,4	
	MediaCanoni	€ 642,55	€ 553,26	€ 555,71	

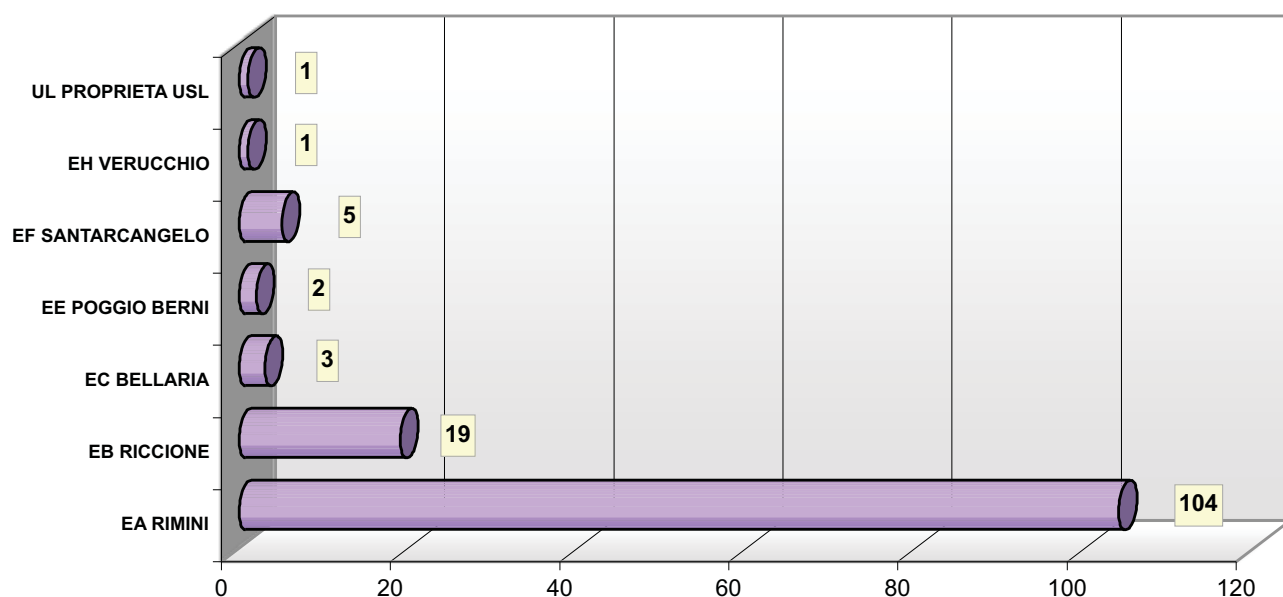
Comodato gratuito	NrContratti	3
	MediaSupNetta	224,3
	MediaVani	5,0
	MediaOccupanti	3,70
	MediaCanoni	€ 0,00

Straordinarie (residenze collettive)	NrContratti	3
	MediaSupNetta	302,0
	MediaVani	14,7
	MediaOccupanti	18,30
	MediaCanoni	€ 3.365,53

Totale contratti: 104

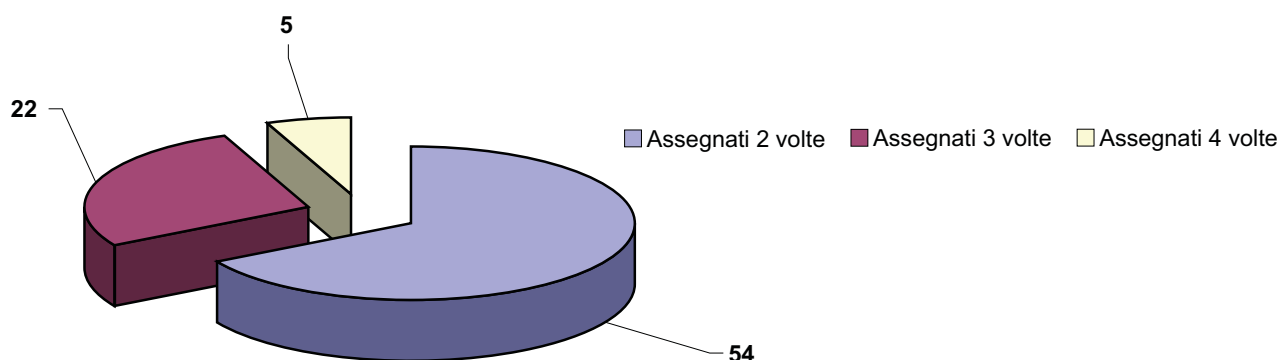
Statistiche: riepilogo situazione (assegnazioni) emergenza abitativa (Comuni vari) dati al 31/12/2007

Convenzioni	Numero Contratti
EA RIMINI	104
EB RICCIONE	19
EC BELLARIA	3
EE POGGIO BERNI	2
EF SANTARCANGELO	5
EH VERUCCHIO	1
UL CONVEZIONE USL	1



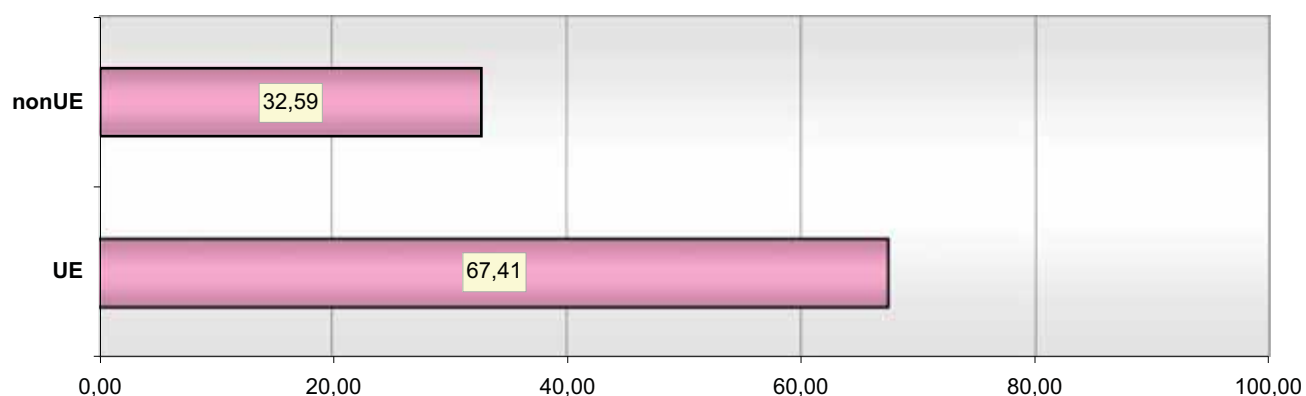
Statistiche: Turnover degli alloggi di emergenza abitativa al 31/12/2007

Turnover alloggi	Totale
Assegnati 2 volte	54
Assegnati 3 volte	22
Assegnati 4 volte	5
Totale	81



Statistiche: Cittadinanze utenti di emergenza abitativa (Comuni vari) dati al 31/12/2007

Tipo Contratto	Cittadinanza				Totale
	UE	in %	nonUE	in %	
EA - EMER. ABIT. RIMINI	72	69,23	32	30,77	104
EB - EMER. ABIT. RICCIONE	14	73,68	5	26,32	19
EC - EMER. ABIT. BELLARIA	1	33,33	2	66,67	3
EE - EMER. ABIT. POGGIO BERNI	2	100,00		0,00	2
EF - EMER. ABIT. SANTARCANGELO	2	40,00	3	60,00	5
EH - EMER. ABIT. VERUCCHIO		0,00	1	100,00	1
UL - CONVENZIONE USL		0,00	1	100,00	1
Totali	91	67,41	44	32,59	135



Statistiche: utenti di emergenza abitativa passati all'ERP (Comuni vari) dati al 31/12/2007

	Italiani	in %	Stranieri	in %	Totale
Utenti passati da "EMER.ABIT. RIMINI" ad alloggi ERP	46	75,41	15	24,59	61
Utenti passati da "EMER.ABIT. RICCIONE" ad alloggi ERP	1	100,00	0	0,00	1
Utenti passati da "EMER.ABIT. SANTARCANGELO" ad alloggi ERP	2	100,00	0	0,00	2
Totale	49	76,56	15	23,44	64

Cittadinanza utenti passati all'ERP	Numero utenti
ALBANIA	1
BIELORUSSIA	1
COLOMBIA	1
COSTA DI AVORIO	1
ITALIA	49
JUGOSLAVIA (SERBIA-MONTENEGRO)	4
NIGERIA	1
REP. MACEDONIA	1
ROMANIA	2
SLOVENIA	1
TUNISIA	1
UCRAINA	1

Statistiche: utenti con contributo per l'affitto e senza (Comuni vari) dati al 31/12/2007

	Numero
Utenti con contributo	82
Utenti senza contributo	53

	Percentuali
carico utente	60,74
con contributo	39,26

Utenti con contributo e senza contributo (al 31/12/2007)



Statistiche: convenzione con la Provincia (Lavoratori) dati al 31/12/2007

Tipo Contratto	Dati	Tipologia contratto		Totale contratti	Alloggi in attesa di riassegnazione
		3+2	4+4		
AL - LOCAZIONE LAVORATORI	NrContratti	26	19	45	1
	MediaSupNetta	67,02	42,46		
	MediaVani	3,3	2,1		
	MediaOccupanti	2,9	1,9		
	MediaCanoni	€ 575,19	€ 498,90		

Statistiche: convenzione con l'Università (Studenti) dati al 31/12/2007

Tipo Contratto	Dati	Tipologia contratto			Totale contratti	Alloggi in attesa di riassegnazione
		3+2	4+4	Transitorio		
AS - LOCAZIONE STUDENTI	NrContratti			7	7	
	MediaSupNetta			96,34		
	MediaVani			4,3		
	MediaOccupanti			3,6		
	MediaCanoni			€ 753,85		

Statistiche: Agenzia per la Locazione

Tipo Contratti	Dati	Tipologia contratto			Totale contratti	Alloggi in attesa di riassegnazione
		3+2	4+4	Transitorio		
AG - AGENZIA PER LA LOCAZIONE	NrContratti	8	12	2	22	1
	MediaSupNetta	53,32	43,52	40,29		
	MediaVani	2,6	1,5	1,0		
	MediaOccupanti	2,1	2,0	1,5		
	MediaCanoni	€ 501,86	€ 504,51	€ 507,50		

Statistiche: Riepilogo

AGENZIA	NrContratti	22
	MediaSupNetta	46,79
	MediaVani	1,9
	MediaOccupanti	2
	MediaCanoni	€ 503,82
COMUNI VARI	NrContratti	135
	MediaSupNetta	58,82
	MediaVani	2,8
	MediaOccupanti	2,9
	MediaCanoni	€ 553,15
LAVORATORI	NrContratti	45
	MediaSupNetta	56,65
	MediaVani	2,8
	MediaOccupanti	2,5
	MediaCanoni	€ 542,98
STUDENTI	NrContratti	7
	MediaSupNetta	96,34
	MediaVani	4,3
	MediaOccupanti	3,6
	MediaCanoni	€ 753,85

Statistiche: risparmio costi di reperimento

Il risparmio riportato nella tabella è calcolato come differenza tra l'eventuale costo di reperimento con l'intermediazione di un'agenzia esterna (una mensilità) ed il costo di reperimento con l'Agenzia per la locazione.

Esempio: costo di reperimento da parte dell'Agenzia per la locazione: 200,00€ (reperimento con contatto diretto con il proprietario) eventuale costo di reperimento tramite un'agenzia 500,00€ (costo di una mensilità)

Calcolo risparmio: 1) 500,00€ - 200,00€ = 300,00€

Tipo Contratto	Costo reperimento con agenzie (1 mensilità)	Costo Reperimento Agenzia per la Locazione	Risparmio
AG - AGENZIA PER LA LOCAZIONE	€ 9.420,00	€ 2.492,50	€ 6.927,50
AL - LOCAZIONE LAVORATORI	€ 22.506,97	€ 5.764,24	€ 16.742,73
AS - LOCAZIONE STUDENTI	€ 4.300,00	€ 1.075,00	€ 3.225,00
EA - EMER. ABIT. RIMINI	€ 56.477,09	€ 14.809,97	€ 41.667,12
EB - EMER. ABIT. RICCIONE	€ 7.527,86	€ 3.278,93	€ 4.248,93
EC - EMER. ABIT. BELLARIA	€ 1.205,00	€ 301,25	€ 903,75
EE - EMER. ABIT. POGGIO BERNI	€ 770,00	€ 192,50	€ 577,50
EF - EMER. ABIT. SANTARCANGELO	€ 2.880,58	€ 720,15	€ 2.160,44
EH - EMER. ABIT. VERUCCHIO	€ 680,00	€ 170,00	€ 510,00
UL - CONVENZIONE USL	€ 550,00	€ 275,00	€ 275,00
		Totale	€ 77.237,96

Nota: il dato è presente per i contratti trattati dall'Acer

Statistiche: risparmio richiesta proprietario - canone concordato dall'Agenzia per la locazione

Il risparmio riportato nella tabella è la differenza tra la richiesta del proprietario ed il canone concordato dall'Agenzia per la locazione moltiplicata per il numero dei mesi della durata del contratto (con il proprietario) fino al 31/12/2007.

Esempio: importo richiesto dal proprietario: 580,00€, canone concordato: 520,00€, 25 mesi durata contratto fino al 31/12/2007

Calcolo risparmio: 1) 580,00€ - 520,00€ = 60,00€ 2) 60,00€ * 25 = 1.500,00€

Tipo contratto	Numero Alloggi	Risparmio
AG - AGENZIA PER LA LOCAZIONE	22	€ 70.505,00
AL - LOCAZIONE LAVORATORI	45	€ 60.039,15
AS - LOCAZIONE STUDENTI	7	€ 17.350,00
EA - EMER. ABIT. RIMINI	102	€ 242.654,94
EB - EMER. ABIT. RICCIONE	17	€ 11.322,02
EC - EMER. ABIT. BELLARIA	3	€ 3.300,00
EE - EMER. ABIT. POGGIO BERNI	2	€ 4.140,00
EF - EMER. ABIT. SANTARCANGELO	5	€ 6.440,00
EH - EMER. ABIT. VERUCCHIO	1	€ 2.660,00
UL - CONVENZIONE USL	2	€ 420,00
Totali	206	€ 418.831,11

Nota: il dato è presente per i contratti trattati dall'Acer

Appartamenti visti e acquisiti anni 2006 - 2007 - 2008 (I° semestre)

Anno	Visitati	Acquisiti	media mq alloggi visitati	media mq alloggi acquisiti	
2006	56	38	<i>mq 72,36</i>	<i>mq 72,17</i>	* primo semestre
2007	22	11	<i>mq 74,28</i>	<i>mq 69,57</i>	
2008	28	19	<i>mq 90,71</i>	<i>mq 121,3</i>	
Totale	106	68			

* Percentuale di acquisizione pari al 56% degli appartamenti visionati

Anno	Totale Richiesto (1)	Totale Offerto (1)	% media calmierazione (1)	Totale Richiesto su alloggi acquisiti (2)	Totale Offerto su alloggi acquisiti (2)	% media calmierazione (2)
2006	€ 35.300,00	€ 25.950,00	36%	€ 23.150,00	€ 17.140,00	35%
2007	€ 15.800,00	€ 12.351,00	28%	€ 7.750,00	€ 6.151,00	26%
2008	€ 19.350,00	€ 15.025,00	29%	€ 13.150,00	€ 10.445,00	26%
Anno	Canone medio mensile totale richiesto ma non acquisito (3)	Canone medio mensile totale offerto ma non acquisito (3)	%media calmierazione richiesto ma non acquisito (3)	Canone medio mensile offerto alloggi acquisiti (4)	Canone medio mensile richiesto alloggi acquisiti (4)	%media calmierazione canone offerto e acquisito (4)
2006	€ 630,36	€ 463,39	36%	€ 451,05	€ 609,21	35%
2007	€ 718,18	€ 561,41	28%	€ 559,18	€ 704,55	26%
2008	€ 691,07	€ 536,61	29%	€ 549,74	€ 692,11	26%

Finito di stampare nel mese di novembre 2008
da La Pieve Poligrafica Editore Villa Verucchio