



## BOLOGNA AI RAGGIX

## La crisi del mattone e l'emergenza casa

BOVINI A PAGINA V



## Crisi del mattone, il disagio è sociale

GIANLUIGI BOVINI

I dati raccolti in occasione dei Censimenti hanno evidenziato negli ultimi decenni importanti miglioramenti della situazione abitativa per larga parte delle famiglie residenti a Bologna e nel restante territorio metropolitano. La quota dei nuclei proprietari dell'alloggio è diventata maggioritaria, lo spazio abitativo a disposizione di ogni cittadino è aumentato e la dotazione di servizi degli appartamenti è migliorata. Nel periodo della crisi economica però il problema della casa è diventato acuto per una parte rilevante delle famiglie e il settore delle costruzioni ha risentito più degli altri delle difficoltà, con una contrazione di imprese e occupati.

Molte situazioni di disagio sociale ed economico sono collegate al tema dell'abitare e richiedono risposte non episodiche; più in generale si pone un problema strutturale di adeguamento del patrimonio edilizio alle dinamiche demografiche e alle nuove configurazioni delle reti familiari. Vediamo ora alcuni indicatori che evidenziano la rilevanza del problema casa.

Si registra una contrazione di imprese e di occupati  
Ma il tema dell'abitare richiede risposte non episodiche

## 1 L'ACQUISTO

Quasi il 10% ha un mutuo prima casa

Quasi due terzi delle famiglie bolognesi sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono; in molti casi però i nuclei hanno dovuto contrarre un mutuo per coprire una parte dei costi di acquisto. Sulla base di dati elaborati dal Comune nel 2011 i cittadini bolognesi che evidenziavano nelle dichiarazioni dei redditi oneri deducibili relativi al mutuo prima casa erano oltre 27.300 e le famiglie coinvolte erano più di 21.300. Quasi un contribuente su dieci si trovava in questa situazione e la percentuale saliva oltre il 20% fra le persone in età compresa fra 35 e 44 anni e nelle famiglie con più di tre componenti (in particolare nelle coppie con figli). La propensione a contrarre il mutuo era maggiore nei nuclei con un reddito più elevato. Le difficoltà occupazionali che si sono accentuate anche a Bologna negli anni della crisi hanno reso in alcuni casi più gravoso il peso delle rate dei mutui sui bilanci familiari.

## 2 LE FASCE DEBOLI

Troppi i nuclei in difficoltà a pagare l'affitto

Alle difficoltà economiche di una quota delle famiglie proprietarie con mutuo da rimborsare si sono aggiunte quelle della parte più debole della popolazione in affitto. A Bologna questa situazione interessa meno di tre famiglie su dieci; in prevalenza si tratta di nuclei con disponibilità reddituali e patrimoniali minori e più soggette a oscillazioni congiunturali. Il patrimonio di edilizia pubblica non riesce a coprire l'intera domanda di affitti agevolati; resta quindi una quota di famiglie che non possono accedere in modo economicamente sostenibile e duraturo al mercato privato delle locazioni. Le forme di sostegno al reddito di questi nuclei (come ad esempio il fondo sociale per l'affitto) non hanno avuto l'ammontare e la continuità temporale necessari per fronteggiare questa grave emergenza abitativa. Una quota crescente dei circa 55.000 nuclei in locazione si è così trovata in condizioni di difficoltà nel sostenere il peso dell'affitto e delle spese condominiali.

## 3 IL FENOMENO

E gli sfratti per morosità aumentano in modo rilevante

Non è quindi sorprendente che dopo il 2008 a Bologna sia cresciuto in modo rilevante il numero dei provvedimenti di sfratto emessi, in larga prevalenza per motivi di morosità. Prima della crisi il fenomeno era molto contenuto: nel quinquennio 2004-2008 si registrò un valore medio annuo di sfratti inferiore alle 200 unità. A partire dal 2009 il numero di questi provvedimenti si è impennato, a testimonianza

del forte impatto della crisi sulla condizione abitativa delle famiglie. Nel quinquennio 2011-2015 gli sfratti emessi hanno raggiunto un valore medio annuo di circa 1.150 unità, toccando il valore massimo nel 2014 con 1.449 provvedimenti emessi. Si spera che i segnali di ripresa economica che nella nostra realtà si stanno consolidando possano ricondurre questo fenomeno su valori più sopportabili



Peso: 1-1%,5-72%

# 4

## IL MERCATO

### Il grande crollo dei contratti di compravendita

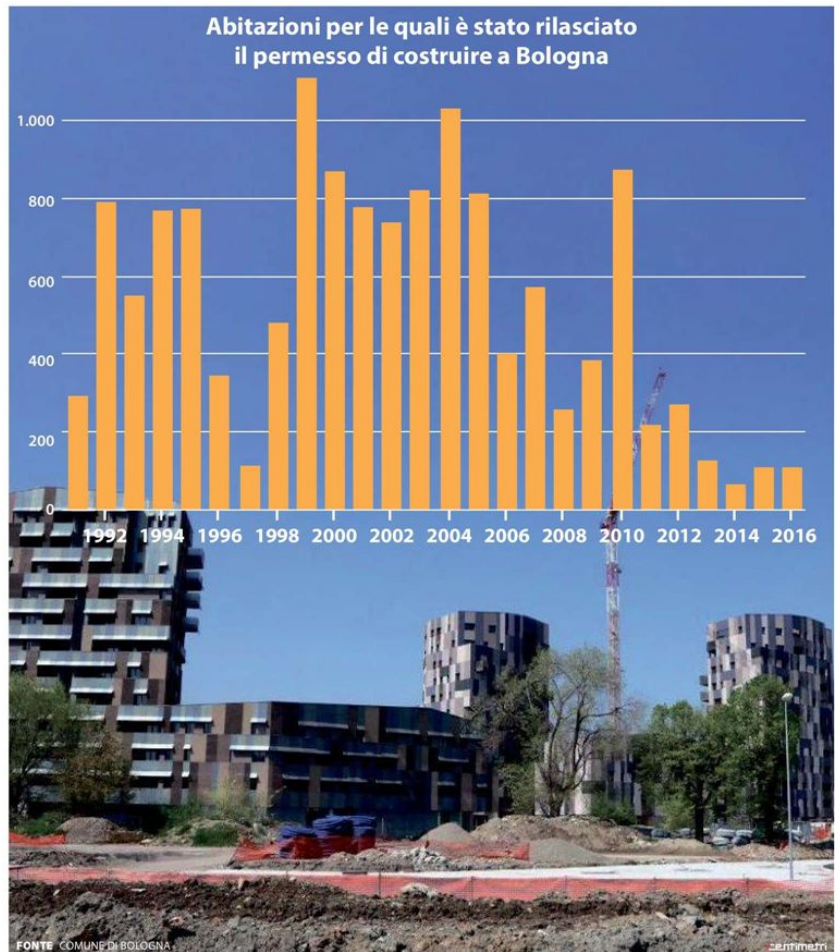
La forte difficoltà del mercato abitativo è evidenziata ulteriormente dall'andamento dei contratti di compravendita di unità immobiliari adibite a usi residenziali. Anche in questo caso sono indicativi i valori raggiunti da questo fenomeno prima della crisi: nel quinquennio 2002-2006 il numero medio annuo di queste transazioni risultò superiore alle 6.000 unità (con un picco nel 2003 con 6.591 contratti stipulati). Dieci anni dopo la crisi ha ridotto questi valori di quasi il 30%: fra il 2012 e il 2016 il numero medio annuo di passaggi di proprietà si aggira attorno alle 4.300 unità e il dato è condizionato positivamente dalla forte ripresa registrata nel 2016 (con 5.567 transazioni). Inevitabili le ripercussioni di tale andamento sulle quotazioni: nel primo semestre 2016 l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate rilevava un prezzo medio al metro quadrato di 2.845 euro (cinque anni prima la quotazione media era 3.420 euro).

# 5

## L'EDILIZIA

### La costruzione di nuovi alloggi si è bloccata

A Bologna negli ultimi anni l'attività di realizzazione di nuove abitazioni si è sostanzialmente bloccata. Secondo i dati recentemente diffusi da Palazzo d'Accursio nell'intero quinquennio 2012-2016 le abitazioni progettate sono state complessivamente 676 (in media 135 ogni anno) e ancora inferiore è il totale quinquennale delle abitazioni iniziate (592 unità). Relativamente migliore il dato delle abitazioni ultimate negli ultimi cinque anni (1.229 appartamenti) per effetto della progressiva conclusione di interventi edilizi avviati prima dell'esplosione della crisi. I principali progetti a carattere residenziale di trasformazione urbanistica sono stati coinvolti da questa tendenza negativa e rilevante è stato il calo dei proventi da concessioni edilizie (che rappresentano per il Comune una delle forme di finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria della città).



Peso: 1-1%,5-72%