



## BOLOGNA AIRAGGI X

Quei palazzi senza ascensori  
così si è costruito sotto le Torri

GIANLUIGI BOVINI A PAGINA VII

## L'edilizia nella città senza ascensori

GIANLUIGI BOVINI

COME si può descrivere la condizione abitativa delle famiglie bolognesi? E quali sono le caratteristiche del patrimonio destinato a usi residenziali? La casa è da sempre uno dei grandi temi sociali ed economici al centro del dibattito pubblico. A Bologna è cresciuto il numero dei nuclei familiari che non riescono ad assicurare una risposta all'esigenza di vivere in un alloggio adeguato. Molte situazioni di povertà assoluta e relativa sono condizionate in modo decisivo da questa mancata risposta. I dati raccolti nel 2011 in occasione del Censimento degli edifici e delle abitazioni sono una preziosa fonte di conoscenza per tentare una valutazione di come viene soddisfatto questo fondamentale diritto di cittadinanza e per comprendere le relazioni fra il tema dell'abitare e le trasformazioni demografiche e sociali.

La maggior parte dell'attuale patrimonio residenziale è stata edificata nel quindicennio della ricostruzione (6.434 edifici realizzati fra il 1946 e il 1960) e intensa è stata l'attività anche nel decennio successivo (3.222 complessi costruiti fra il 1961 e il 1970). Poi il ciclo demografico si inverte, la popolazione inizia a diminuire e fra il 1971 e il 2000 si realizzano 2.544 edifici.

Cresce la percentuale delle famiglie senza un alloggio adeguato. Nel comune 60 costruzioni su cento sono sorte dopo il 1946



## IL NUMERO

Oltre ventimila  
le costruzioni  
a fini residenziali

IL CENSIMENTO 2011 ha rilevato la presenza a Bologna di 22.149 edifici utilizzati a fini abitativi. A livello metropolitano questi edifici erano quasi 124.000: la grande maggioranza dei complessi residenziali (82,1%) è collocata nei territori esterni alla città.

Questo dato testimonia l'intensità del processo di diffusione su scala metropolitana degli insediamenti di popolazione avvenuto negli ultimi decenni con le note conseguenze sull'utilizzo del suolo. Bologna ospita il 39% della popolazione residente nella città metropolitana e solamente il 18% degli edifici a uso abitativo.

Questo significa che il numero medio degli individui che vivono in ogni complesso è sensibilmente più elevato in città (oltre 16 persone a Bologna e meno di 6 negli altri comuni).

Secondo i dati rilevati in occasione del Censimento a Bologna nel 2011 ogni cittadino disponeva in media di una superficie abitativa ampia (44,2 metri quadrati).



## LA DENSITÀ

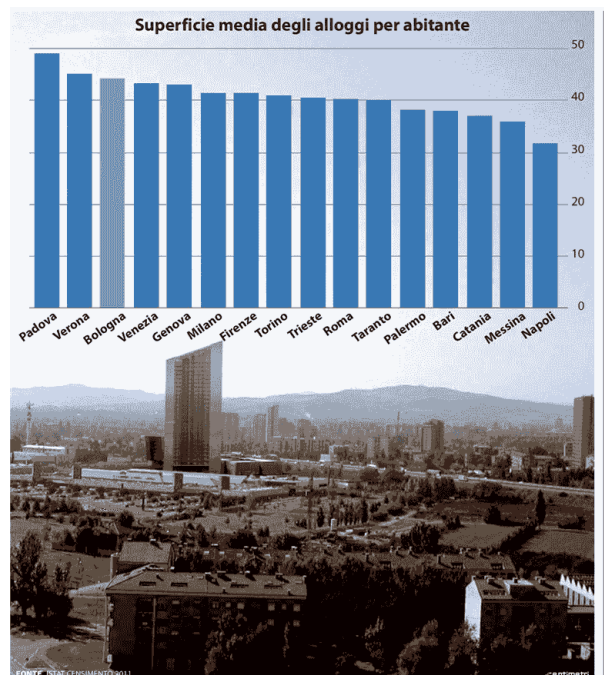
Un paesaggio  
urbano sempre  
più verticale

LA CITTÀ ha una maggiore densità di popolazione e rappresenta una forma di utilizzo del suolo più efficiente. Maggioritaria è la quota degli edifici che ospitano un numero elevato di abitazioni: a Bologna i complessi con più di quattro alloggi erano nel 2011 quasi 12.000 (il 54% del totale).

In particolare in 4.557 edifici si registrava un numero di appartamenti compreso fra 5 e 8 unità; in 3.655 casi il numero degli alloggi era nell'intervallo fra 9 e 15; infine in 3.767 edifici si registrava la presenza di più di 15 abitazioni.

Gli edifici unifamiliari erano 3.925 e in altri 2.608 casi si registrava la presenza di due alloggi. L'aspetto verticale della città si riflette nella distribuzione degli edifici per numero di piani fuori terra: a Bologna il 52,9% dei complessi residenziali si sviluppa su quattro piani e più (oltre 11.700 unità) e il 23,2% è formato da tre piani.

Gli edifici con un solo piano sono 510. In città tre edifici su quattro presentano un'altezza di almeno tre piani.



Peso: 1-2%,7-69%



# 3

## L'ETÀ DELLE STRUTTURE: IL 42% HA PIÙ DI 70 ANNI

### La bellezza del centro storico e i palazzi nati prima della guerra

BOLOGNA è caratterizzata dalla presenza di un centro storico di grande bellezza e di rilevante estensione. Non è sorprendente che una quota rilevante del patrimonio edilizio sia stata costruita prima del 1919: si tratta di quasi 4.600 edifici (pari al 20,7% del totale). Notevole anche il numero degli edifici costruiti fra il 1919 e il 1945 (4.730 unità). Più della metà degli alloggi, però, sono della seconda metà

del Novecento.

Assai contenuta, invece, la fase costruttiva nel ventunesimo secolo: nel 2011 i palazzi realizzati dopo il 2000 erano solamente 632 e negli anni successivi questo dato non si è modificato sostanzialmente. La spinta espansiva della città si è arrestata da tempo e le esigenze abitative debbono trovare risposta nella riqualificazione del patrimonio esistente.

# 4

## LA MANUTENZIONE

### Il 90% degli edifici è in condizioni buone o ottime

IL GIUDIZIO espresso dai rilevatori del Censimento sullo stato di conservazione del patrimonio edilizio bolognese evidenziava una situazione confortante, che testimonia l'elevato grado di attenzione che la collettività bolognese riserva al bene casa. In 10.082 casi lo stato di conservazione veniva giudicato ottimo e in altri 10.165 buono.

Per 1.749 edifici il rilevatore testimoniava uno stato di conservazione mediocre e in soli 153 casi il giudizio era pessimo. In oltre il 91% dei casi il patrimonio edilizio cittadino si presentava nel 2011 in condizioni di manutenzione adeguate e la quota delle situazioni molto critiche era minoritaria. Naturalmente l'incidenza delle situazioni peggiori era maggiore nel patrimonio di antica realizzazione.

Gli edifici con un giudizio di stato di conservazione mediocre o pessimo erano pari a 11,1% se l'epoca di costruzione era precedente al 1919 e il 13,7% per quelli realizzati fra il 1919 e il 1945.

# 5

## I SERVIZI

### La nota dolente: si sale solo a piedi in 4 abitazioni su 5

BOLOGNA è in molte zone una città verticale e la quota prevalente delle persone abita in palazzi con tre o più piani.

In considerazione anche del crescente invecchiamento della popolazione residente in città desta preoccupazione il dato rilevato da Palazzo d'Accursio in occasione del Censimento sulla presenza di ascensore: solamente in 4.610 casi (pari al 20,8% del totale degli edifici censiti nel 2011) tale importante dotazione era disponibile.

In particolare nei palazzi di quattro o più piani la percentuale di assenza è nettamente maggioritaria (63,6% di edifici privi di ascensore) e il fenomeno riguarda in modo accentuato le aree periferiche.

Riqualificare il patrimonio in coerenza con i nuovi bisogni delle famiglie significa anche affrontare, assieme ai temi dell'efficienza energetica, la questione dell'accessibilità esterna e interna all'abitazione per tutte le fasce di popolazione.

