



**POLITECNICO  
DI MILANO**



# **Focus: area casa**

## **Aprile 2010**

**A cura di:**  
**Giovanni Azzone, Politecnico di Milano**  
**Tommaso Palermo, Politecnico di Milano**



➤ Introduzione	pag. 3
➤ Gli indicatori	pag. 7
➤ Policy	pag. 7
➤ Offerta	pag. 14
➤ Utilizzo strutture	pag. 19
➤ Equità	pag. 23
➤ Fonti	pag. 29



## ➤ Introduzione

## ➤ Gli indicatori

➤ Policy

➤ Offerta

➤ Utilizzo strutture

➤ Equità

## ➤ Fonti

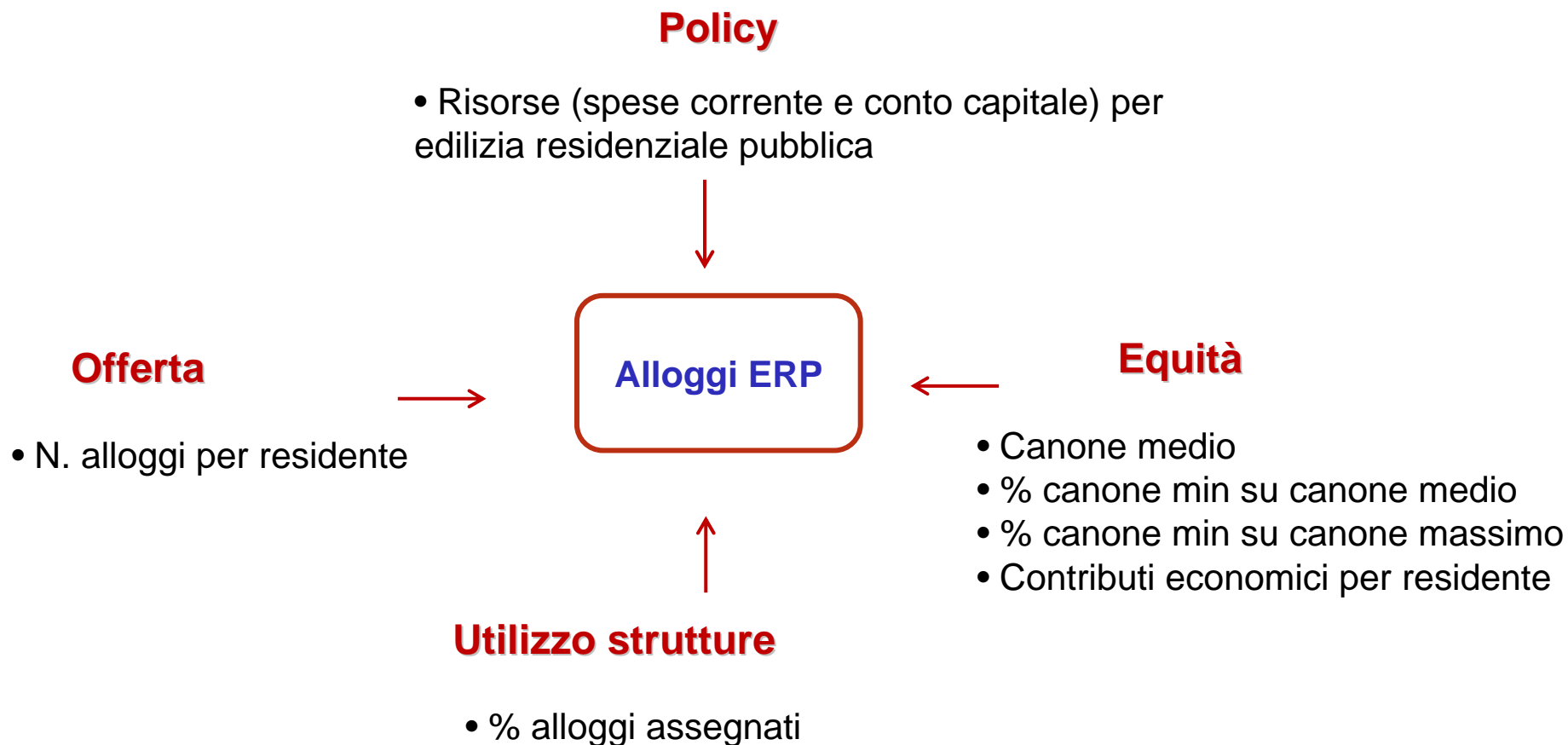


- ✓ 15 comuni
- ✓ 7,5 milioni di cittadini
- ✓ **13%** popolazione residente in Italia

La principale fonte informativa è costituita da schede di rilevazione dati compilate dai 15 comuni tra gennaio e marzo 2010. Si ringraziano i comuni per la cortese collaborazione.



		Area geografica	
		Nord	Centro, Sud e Isole
Abitanti		Nord	Centro Sud e Isole
Meno di 150.000		Bolzano Trento La Spezia	Catanzaro Pescara
Tra 150.000 e 600.000		Bologna Modena Trieste Venezia	Perugia Bari
Più di 600.000		Genova Milano Torino	Roma





## ➤ Introduzione

## ➤ Gli indicatori

### ➤ Policy

### ➤ Offerta

### ➤ Utilizzo strutture

### ➤ Equità

## ➤ Fonti



- ✓ Quanto viene speso per Edilizia Pubblico Residenziale (EPR)?
  - ✓ Si considerano le spese correnti presenti nel rendiconto 2008 alla voce “edilizia residenziale pubblica, piani di edilizia ec.-popolare”
  - ✓ Si propone anche il dato relativo al 2007 al fine di mettere in evidenza eventuali incrementi o diminuzioni delle singole voci di spesa

Indicatore	Dati
Spesa per edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.- popolare per residente	Spesa corrente per edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare
	Totale residenti
Spese correnti area edilizia res. pubblica sul totale spese correnti	Spesa corrente per edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare
	Totale spese correnti

I dati per il comune di Roma non sono inclusi perché il comune di Roma non ha approvato il bilancio consuntivo relativo al 2008.



- ✓ Quanto viene investito per Edilizia Residenziale Pubblica?
  - ✓ Si considerano le spese in conto capitale presenti nel rendiconto 2008 alla voce “edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare”
  - ✓ Si propone anche il dato relativo al 2007 al fine di mettere in evidenza eventuali incrementi o diminuzioni delle singole voci di spesa

Indicatori	Dati
Spesa conto capitale edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare per residente	Spesa conto capitale per Edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare
	Totale residenti
Spesa conto capitale edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare sul totale spese conto capitale	Spesa conto capitale per Edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare
	Totale spese conto capitale

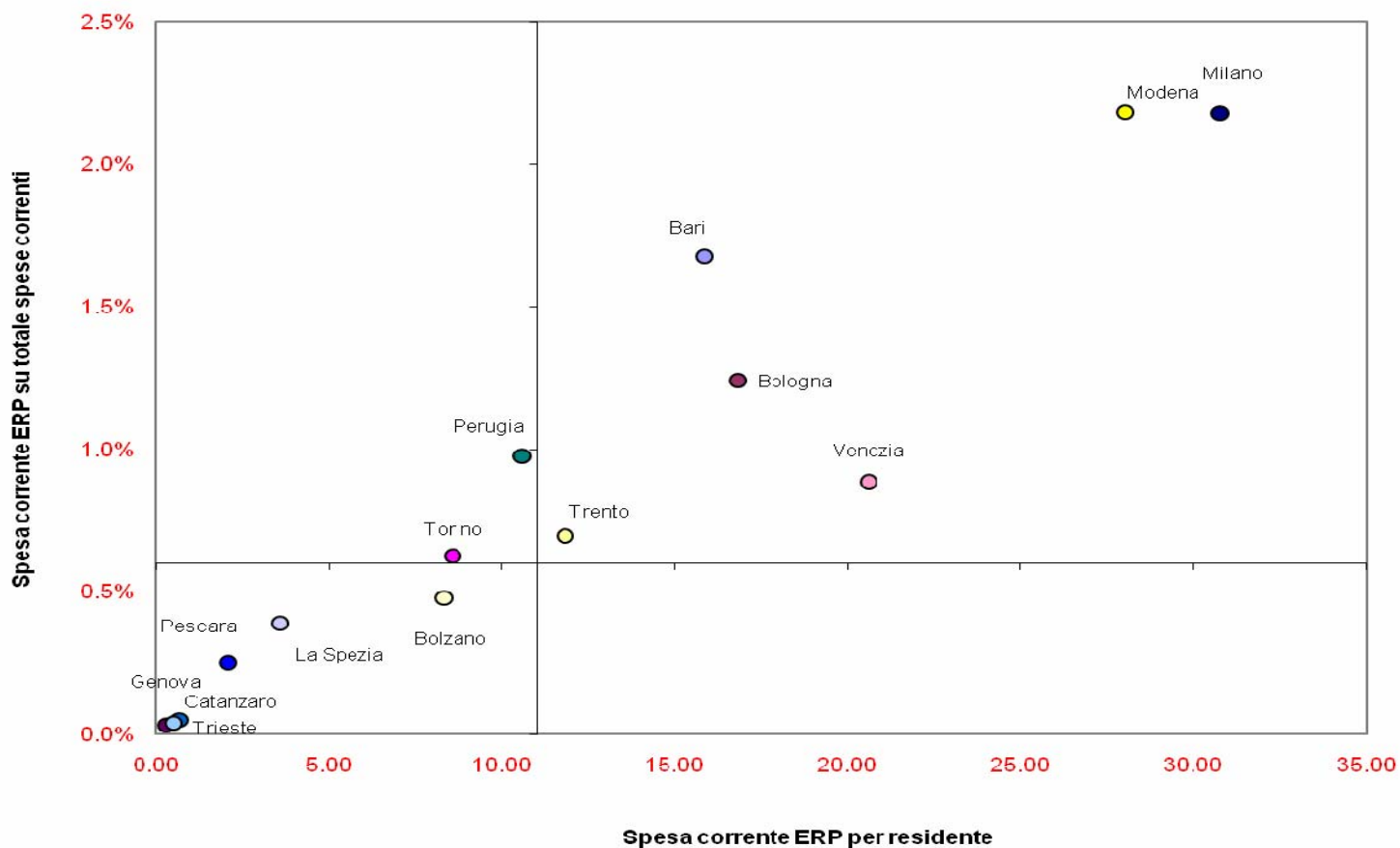
I dati per il comune di Roma non sono inclusi perché il comune di Roma non ha approvato il bilancio consuntivo relativo al 2008.



	Edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare: € per residente			
	Spesa corrente		Spesa in conto capitale	
Comune	2008	2007	2008	2007
Bari	16	30	17	33
Bologna	17	20	49	2
Bolzano	8	8	11	11
Catanzaro	0	0	0	0
Genova	1	1	9	4
La Spezia	4	5	1	0
Milano	31	30	37	11
Modena	28	31	11	22
Perugia	11	9	12	8
Pescara	2	3	7	5
Torino	9	9	37	40
Trento	12	14	65	117
Trieste	1	1	12	3
Venezia	21	20	48	23



Il grafico mette in relazione la spesa corrente ERP per residente con l'incidenza della spesa ERP sul totale spese correnti. Gli assi del grafico rappresentano il valore medio per entrambi gli indicatori. In alto a destra i comuni (Modena e Milano) che allocano maggiori risorse all'area ERP, sia in relazione al numero di abitanti sia in relazione al totale delle spese correnti

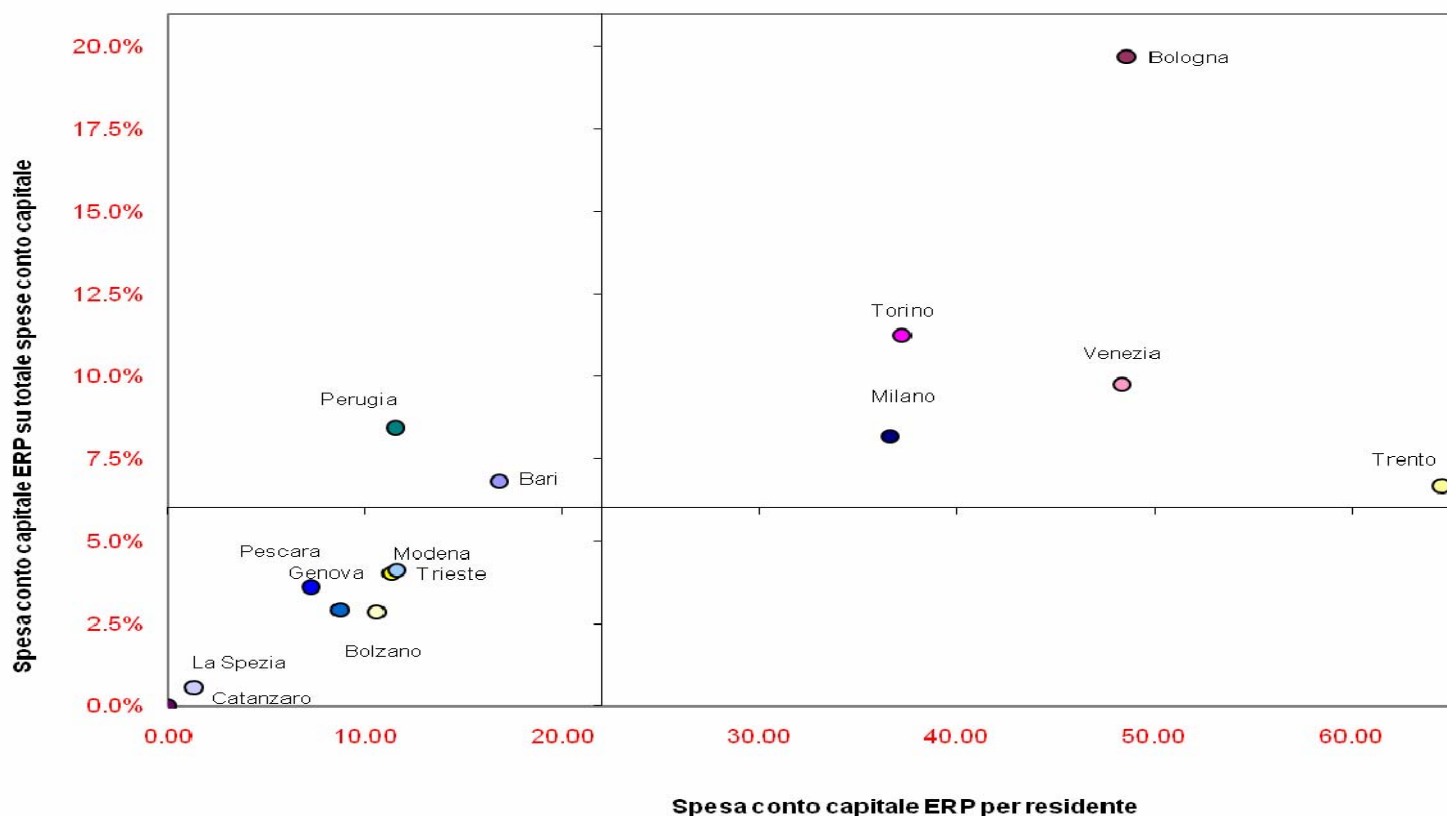




# Policy – Spese conto capitale



Il grafico mette in relazione la spesa in conto capitale per ERP per residente con l'incidenza della spesa in conto capitale ERP sul totale spese in conto capitale. Gli assi del grafico rappresentano il valore medio per entrambi gli indicatori. In alto a destra i comuni (Bologna e, in misura minore, Torino, Venezia, Trento e Milano) che allocano maggiori risorse all'area ERP, sia in relazione al numero di abitanti sia in relazione al totale delle spese in conto capitale





Anno - 2008	Edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare: € per residente		Edilizia res. pubbl., piani di edilizia ec.-popolare: % sul totale spese	
	Spesa corrente	Spesa conto capitale	Spesa corrente	Spesa conto capitale
Valore medio	11	22	0.8%	6%
Valore minimo	0.3	0	0.0%	0.0%
Valore massimo	31	65	2.2%	20%
Nord (media)	13	28	0.9%	7%
Centro e Sud (media)	7	9	0,7%	5%
Grandi (media)	13	28	1.0%	7%
Medi (media)	15	25	1.2%	9%
Piccoli (media)	5	17	0.4%	3%



- Introduzione
- Gli indicatori
  - Policy
  - Offerta
  - Utilizzo strutture
  - Equità
- Fonti



- ✓ Qual è l'offerta di edilizia residenziale pubblica?
  - ✓ Nel calcolare l'indicatore, il dato sui residenti può essere costituito da residenti della provincia o del comune a seconda del dato disponibile sul numero di alloggi in Edilizia Residenziale Pubblica. Infatti, in alcuni casi il dato è riferito all'intera provincia. Pertanto l'indicatore va rivisto facendo riferimento alla popolazione provinciale e non a quella comunale (vedi pag. 16)

<b>Indicatore</b>	<b>Dati</b>	
<b>Alloggi in ERP per 1000 residenti</b>	Totale alloggi in edilizia residenziale pubblica al 31/12	* 1000
	Totale residenti	



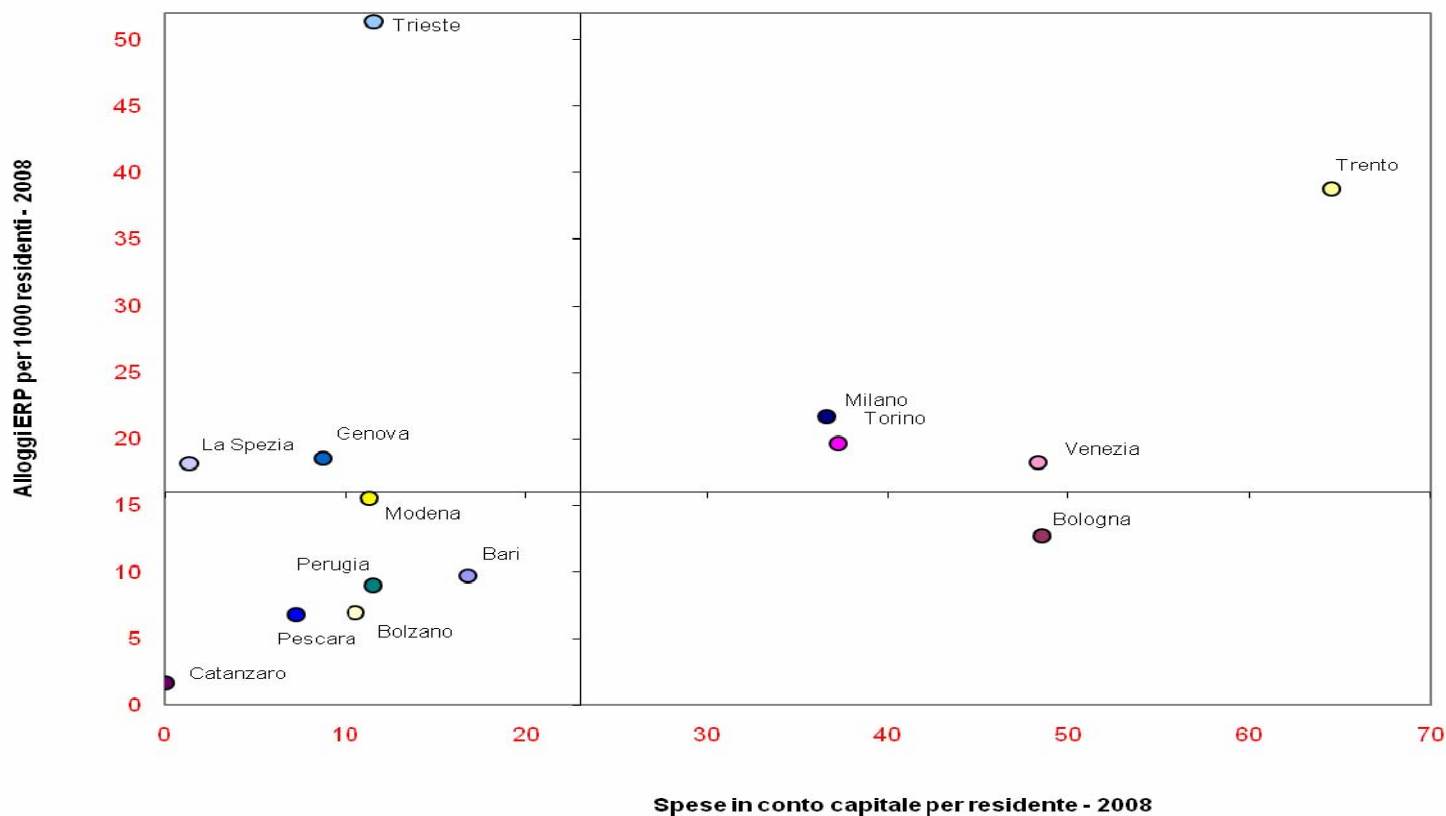
Comune	Alloggi in ERP - 2008	Alloggi in ERP - 2007	Var 2007-2008
Bari	10	10	=
Bologna	13	13	=
Bolzano	7	7	=
Catanzaro	2	2	=
Genova	19	19	=
La Spezia	18	18	=
Milano	22	21	+
Modena	16	15	+
Perugia	9	nd	
Pescara	7	7	=
Roma	10	10	=
Torino	20	20	=
Trento	39	39	=
Trieste	51	51	=
Venezia	18	18	=

- Bologna, La Spezia,: dato alloggi ERP rapportato al numero di abitanti provinciali
- Milano: può presentare domanda di assegnazione chi risiede o lavora a Milano oppure chi risiede da almeno 5 anni in Lombardia e il Comune di residenza/lavoro non ha indetto il bando negli ultimi due semestri
- Perugia: si considerano gli alloggi di e.r.p. ubicati nel territorio comunale (1485, di cui però solo 615 sono di proprietà comunale)
- Trieste: edilizia sovvenzionata



# Offerta e spese conto capitale

Il grafico mette in relazione la spesa in conto capitale per ERP per residente con il numero di alloggi disponibili per residente. Gli assi del grafico rappresentano il valore medio per entrambi gli indicatori. Nel quadrante in alto a destra i comuni (Trento, Milano, Torino e Venezia) con investimenti ed offerta di alloggi superiori alla media





L'analisi per cluster mette in evidenza come vi sia una forte differenziazione fra l'Italia settentrionale e l'Italia centromeridionale per quanto riguarda l'offerta di alloggi in ERP. Contenuta è, invece, la differenza fra comuni grandi e piccoli.

	Alloggi in ERP per 1000 residenti	
	2008	2007
Valore medio	17	18
Valore minimo	2	2
Valore massimo	51	51
Nord (media)	22	22
Centro e Sud (media)	8	7
Grandi (media)	18	18
Medi (media)	19	21
Piccoli (media)	14	15



- Introduzione
- Gli indicatori
  - Policy
  - Offerta
  - Utilizzo strutture
  - Equità
- Fonti



- ✓ Qual è il tasso di utilizzo degli alloggi offerti in edilizia residenziale pubblica?
  - ✓ La % di alloggi assegnati può essere considerato un indicatore di efficienza nella gestione del patrimonio immobiliare
  - ✓ E' opportuno considerare come siano diverse le motivazioni che possono portare alla mancata locazione dell'alloggio (indisponibilità per ristrutturazione, problematiche nelle procedure di assegnazione, occupazione abusiva, etc.)

<b>Indicatore</b>	<b>Dati</b>
% Alloggi assegnati	N. di alloggi edilizia residenziale pubblica occupati da uno o più assegnatari al 31/12
	Totale alloggi in edilizia residenziale pubblica al 31/12



Comune	% Alloggi assegnati	
	2008	2007
Bari	100%	100%
Bologna	94%	94%
Bolzano	81%	81%
Catanzaro	100%	100%
La Spezia	93%	94%
Milano	98%	98%
Modena	94%	96%
Perugia	98%	nd
Pescara	100%	100%
Roma	88%	90%
Torino	96%	96%
Trento	93%	nd
Trieste	94%	94%
Venezia	95%	96%

Genova: dati anomali non validati

Milano: la differenza è costituita dal alloggi "sotto soglia", cioè di dimensioni eccessivamente ridotte ai sensi del regolamento regionale



L'analisi per cluster mette in evidenza come vi sia differenza fra l'Italia settentrionale e l'Italia centromeridionale: la percentuale di alloggi locati nei comuni del Centro-Sud è maggiore rispetto ai comuni settentrionali. Come per il precedente indicatore (offerta alloggi ERP) non ci sono , invece, significative differenze fra comuni di dimensioni diverse

	% Alloggi assegnati	
	2008	2007
Valore medio	95%	95%
Valore minimo	81%	81%
Valore massimo	100%	100%
Nord (media)	93%	94%
Centro e Sud (media)	97%	98%
Grandi (media)	94%	95%
Medi (media)	96%	96%
Piccoli (media)	94%	94%



- Introduzione
- Gli indicatori
  - Policy
  - Offerta
  - Utilizzo strutture
  - Equità
- Fonti



- ✓ Qual è il costo per gli utenti?
  - ✓ Il canone di locazione e l'assegnazione di contributi economici a sostegno dei canoni di locazione costituiscono delle misure indicative dell'effetto di sostegno al reddito della politica abitativa dei comuni

Indicatori	Dati	
<b>Canone di locazione mensile medio</b>		
<b>Canone minimo (% canone medio)</b>	Canone di locazione mensile per gli assegnatari collocati nella fascia di reddito più bassa	
	Canone di locazione mensile medio	
<b>Canone minimo (% canone massimo)</b>	Canone di locazione mensile per gli assegnatari collocati nella fascia di reddito più bassa	
	Canone di locazione mensile per gli assegnatari collocati nella fascia di reddito più alta	
<b>N. di contributi economici erogati a sostegno dei canoni di locazione per 1000 residenti</b>	N. di contributi economici erogati alle famiglie per il sostegno dei canoni di locazione nel corso dell'anno	* 1000
	Totale residenti	



# Canone di locazione

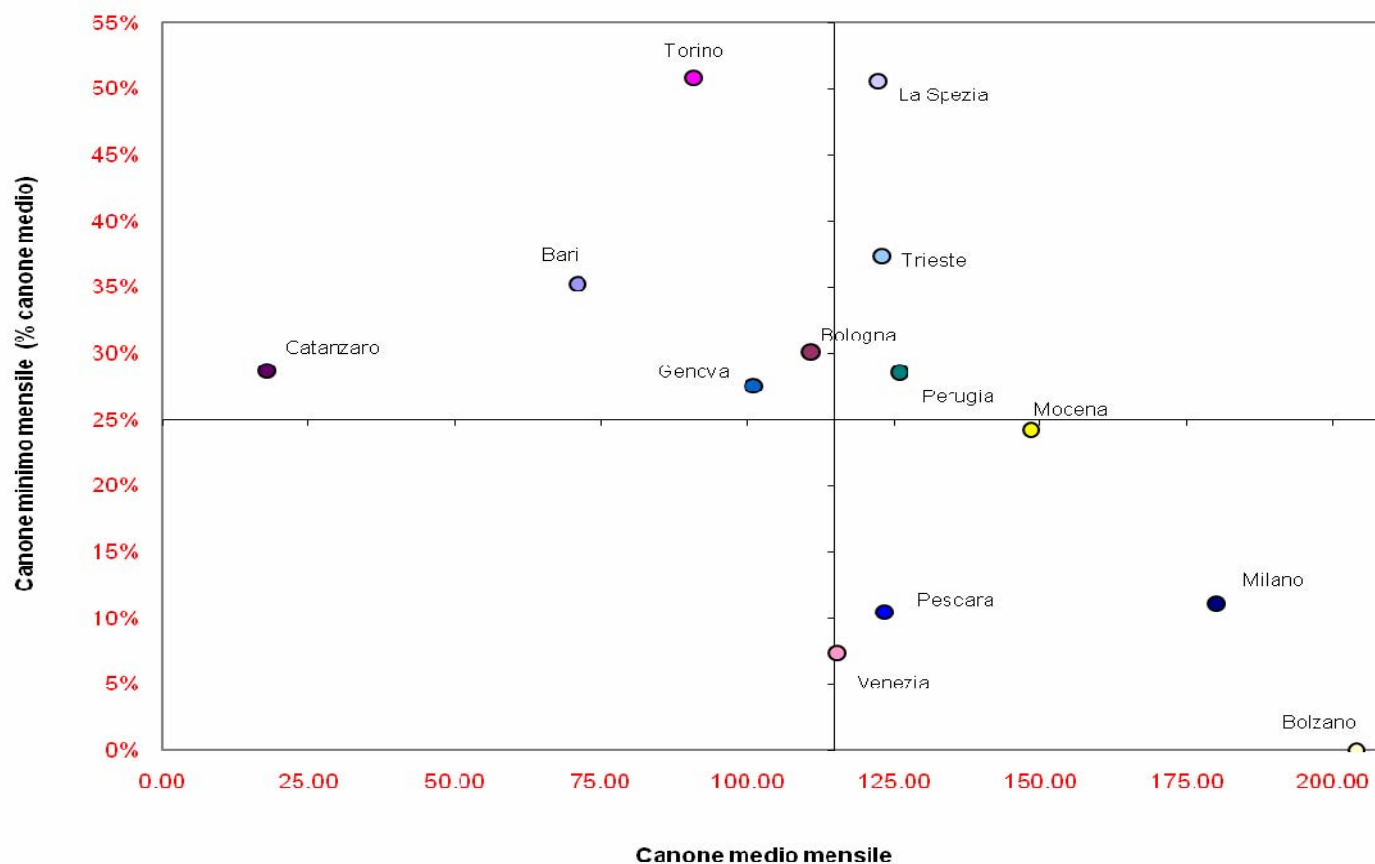
Comune	Canone di locazione mensile medio		Canone minimo (% canone medio)		Canone minimo (% canone massimo)	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Bari	71 €	71 €	35%	35%	8%	8%
Bologna	111 €	113 €	30%	29%	11%	10%
Bolzano*	204 €	200 €	0%	0%	0%	0%
Catanzaro	18 €	18 €	28%	28%	17%	17%
Genova	101 €	98 €	51%	55%	5%	6%
La Spezia	122 €	113 €	11%	11%	25%	26%
Milano	180 €	180 €	24%	22%	4%	4%
Modena	149 €	138 €	28%	28%	7%	6%
Perugia	126 €	nd	29%	nd	10%	nd
Pescara	123 €	123 €	10%	10%	6%	6%
Roma	59 €	68 €	13%	11%	3%	3%
Torino	91 €	91 €	51%	48%	15%	14%
Trento	nd	nd	nd	nd	51%	45%
Trieste	123 €	111 €	37%	41%	13%	14%
Venezia	115 €	123 €	7%	8%	1%	1%

\*Bolzano: canone minimo in base alla capacita` economica = 0 € (solo spese condominiali)



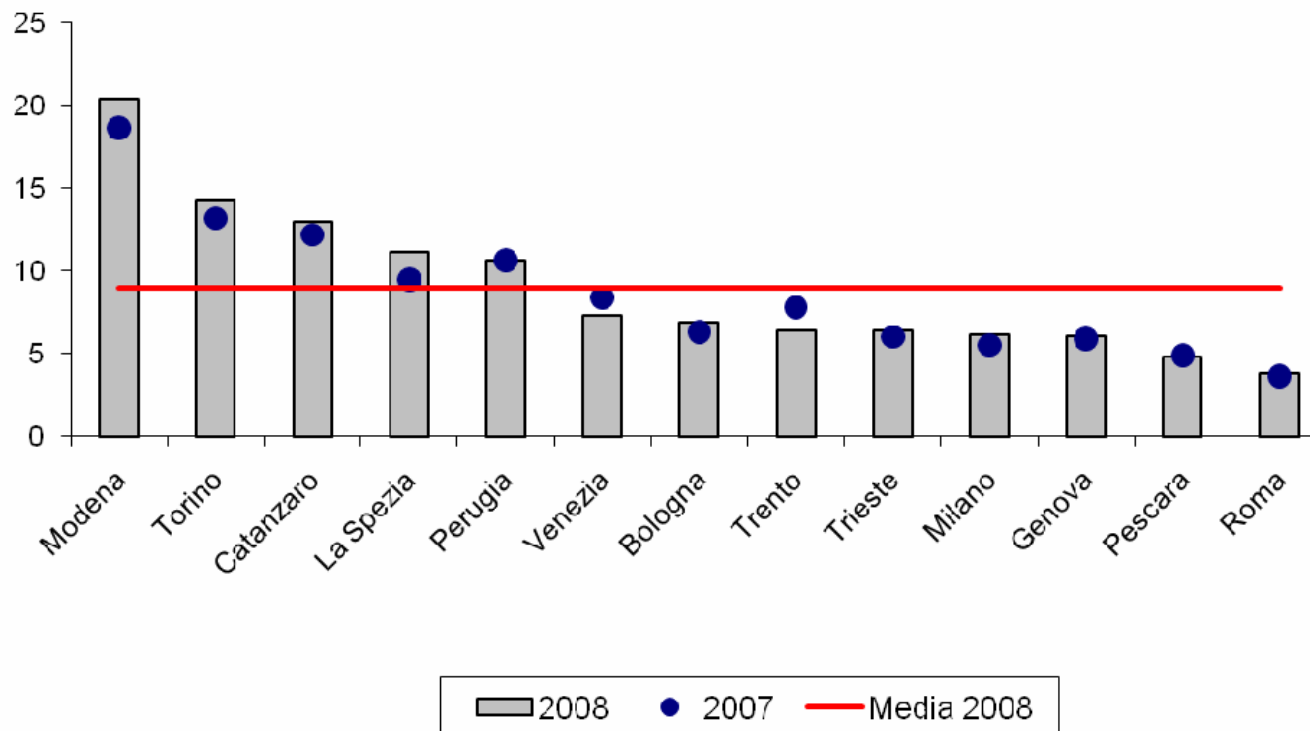
# Canone di locazione

Il grafico mette in relazione il canone medio mensile con il canone mensile minimo, espresso in % rispetto al canone mensile medio. Gli assi del grafico rappresentano il valore medio per entrambi gli indicatori. Nel quadrante in alto a destra i comuni (La Spezia, Trieste, Perugia) con un canone medio superiore alla media e una minore differenziazione del canone rispetto alle fasce di reddito





N. di contributi economici per 1000 residenti



Bolzano: il comune non eroga questo tipo di contributi che vengono erogati dall'azienda servizi sociali o dall'istituto per edilizia abitativa

Bologna,: dato alloggi ERP rapportato al numero di abitanti provinciali (vedi pag. 16); La Spezia: al bando per la concessione del contributo suindicato possono partecipare i cittadini residenti esclusivamente nel Comune della Spezia



Anno - 2008	Canone di locazione mensile medio	Canone minimo (% canone medio)	Canone minimo (% canone massimo)	N. di contributi economici erogati a sostegno dei canoni di locazione per 1000 residenti
Valore medio	114	25%	12%	9
Valore minimo	18	0%	0%	4
Valore massimo	204	51%	51%	20
Nord (media)	133	27%	13%	9
Centro e Sud (media)	79	23%	9%	8
Grandi (media)	108	26%	7%	8
Medi (media)	116	27%	8%	10
Piccoli (media)	117	22%	20%	9



- Introduzione
- Gli indicatori
  - Policy
  - Offerta
  - Utilizzo strutture
  - Equità

➤ **Fonti**



- ✓ La principale fonte informativa è costituita da schede di rilevazione dati compilate dai comuni oggetto dell'indagine tra gennaio e marzo 2010. Si ringraziano i comuni interessati per la cortese collaborazione.
  
- ✓ Altre fonti informative:
  - Siti internet comunali
  - Statistiche demografiche ISTAT, <http://demo.istat.it/>
  - Rendiconti 2007-2008