

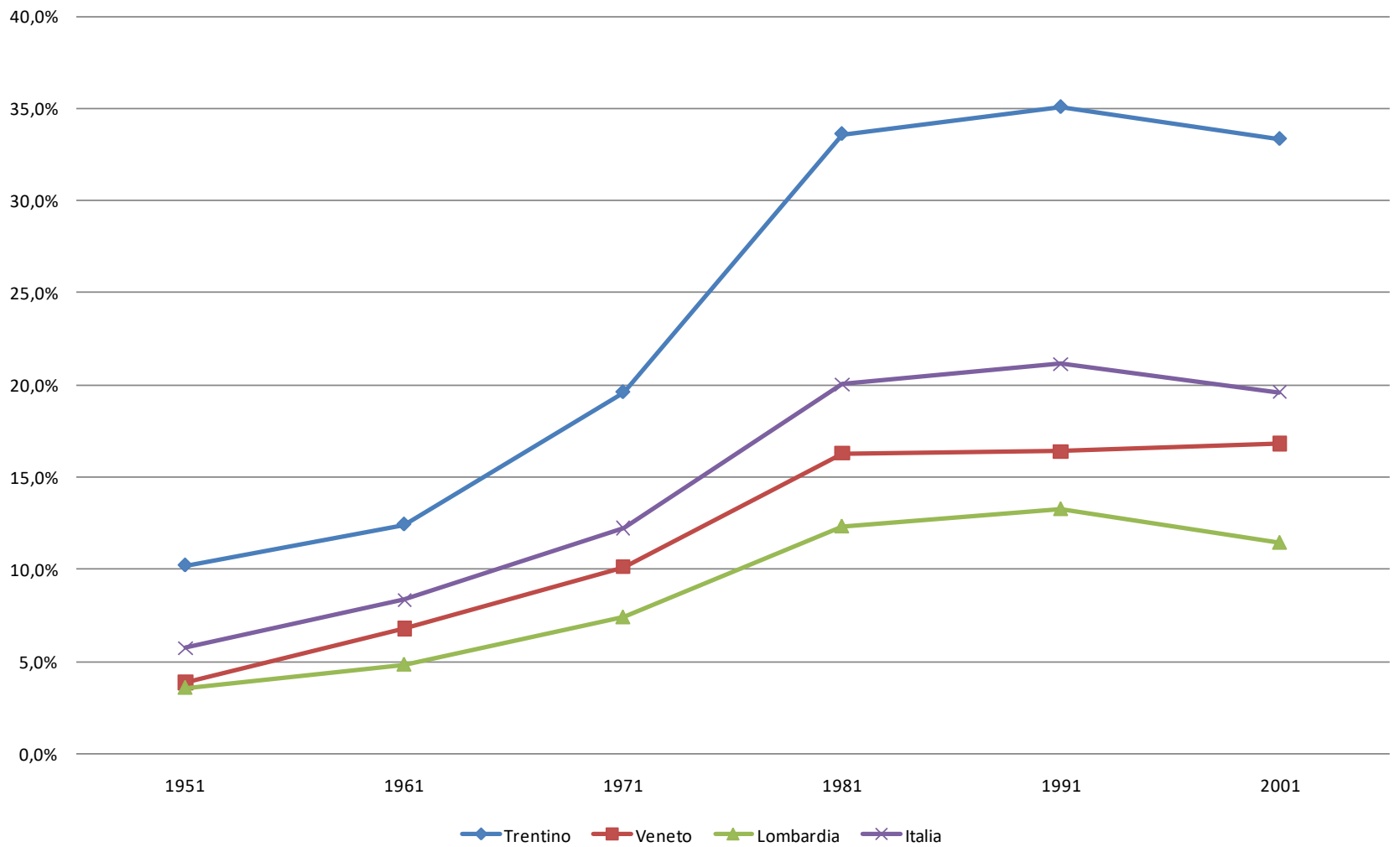
# **EDILIZIA ABITATIVA FRA REGOLAZIONE, INTERVENTO PUBBLICO E MERCATO**

Prof. Gianfranco Cerea

**INCIDENZA DELLE ABITAZIONI NON OCCUPATE DA RESIDENTI SUL  
TOTALE ABITAZIONI AI CENSIMENTI**

	2001	2011
TRENTO	32,8%	37,0%
BOLZANO	12,0%	12,5%
LOMBARDIA	11,2%	15,2%
SONDRIO	40,0%	49,8%
VENETO	14,8%	18,9%
BELLUNO	34,6%	42,0%

## QUOTA ABITAZIONI NON OCCUPATE



## TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE – Dati Italia ai censimenti

ANNI	Proprietà	Affitto e altro	Affitto %	Totale
1951	4.300.636	6.455.485	60%	10.756.121
1961	5.971.868	7.059.750	54%	13.031.618
1971	7.766.566	7.534.861	49%	15.301.427
1981	10.333.197	7.208.555	41%	17.541.752
1991	13.419.121	6.316.792	32%	19.735.913
2001	15.453.656	6.199.632	29%	21.653.288
2011	17.491.642	6.643.535	28%	24.135.177

**Anno 1978 - Legge equo canone – controllo amministrativo degli affitti**

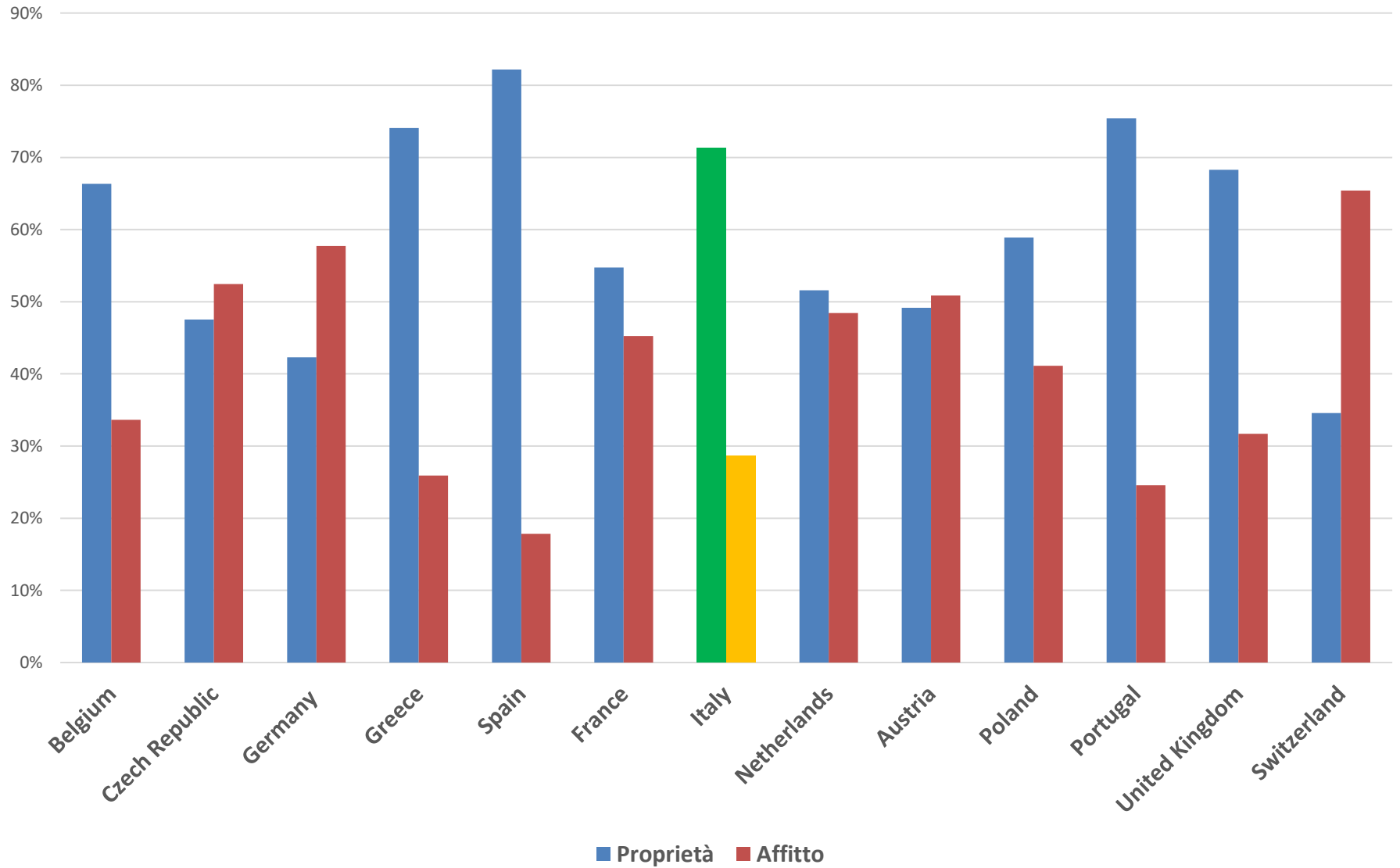
# L'EDILIZIA PUBBLICA – censimento 2011

Figura giuridica del proprietario	IACP o similare	Ente pubblico	TOTALE Pubblico	TOTALE ABIT. OCC.	TOTALE AFFITTO	PUBBLICO/ TOT. AB.	PUBBLICO/ AFFITTO
<b>Italia</b>	<b>645.230</b>	<b>306.838</b>	<b>952.068</b>	<b>24.169.961</b>	<b>6.743.419</b>	<b>3,9%</b>	<b>14,1%</b>
<b>Lombardia</b>	94.718	61.332	156.050	4.095.604	<b>1.064.857</b>	<b>3,8%</b>	<b>14,7%</b>
<b>Provincia A. Bolzano</b>	8.546	4.707	13.253	199.613	<b>62.080</b>	<b>6,6%</b>	<b>21,3%</b>
<b>Provincia A. Trento</b>	7.159	2.173	9.332	220.086	<b>57.883</b>	<b>4,2%</b>	<b>16,1%</b>
<b>Veneto</b>	37.230	18.641	55.871	1.952.233	<b>466.584</b>	<b>2,9%</b>	<b>12,0%</b>

CENSIMENTO 1981			TOTALE Pubblico	TOTALE ABIT. OCC.	TOTALE AFFITTO	PUBBLICO /TOT. AB.	PUBBLICO /AFFITTO
<b>Italia</b>			999.617	17.541.752	7.208.555	<b>5,7%</b>	<b>13,9%</b>
<b>Lombardia</b>			187.549	2.996.802	1.411.209	<b>6,3%</b>	<b>13,3%</b>
<b>Provincia A. Bolzano</b>			11.454	124.028	52.306	<b>9,2%</b>	<b>21,9%</b>
<b>Provincia A. Trento</b>			8.018	146.680	46.089	<b>5,5%</b>	<b>17,4%</b>
<b>Veneto</b>			65.382	1.305.183	480.739	<b>5,0%</b>	<b>13,6%</b>

<b>Olanda</b>						<b>32%</b>	<b>75%</b>
<b>Francia</b>						<b>17%</b>	<b>40%</b>

# PROPRIETA' E AFFITTO



## LA CORSA ALLA PROPRIETA'

1. La scarsa offerta pubblica e privata di affitto
2. La fiscalità in favore della proprietà
3. La propensione al risparmio
4. La stabilità del lavoro nel tempo
5. La scarsa mobilità territoriale
6. La stabilità delle relazioni familiari

.... e per Trento e Bolzano i contributi all'acquisto!

**DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO STRAORDINARIO DEGLI  
INTERVENTI PER L'EDILIZIA ABITATIVA AGEVOLATA PER IL 2010**

Art. 5

Determinazione della spesa ammissibile

b) per interventi di acquisto:

- Euro 120.000,00 per un componente
- Euro 150.000,00 per due o tre componenti
- Euro 170.000,00 per quattro o più componenti

7. Per gli interventi di acquisto sono concessi contributi pluriennali, della durata massima di anni 25, nelle seguenti misure:

- a) per i soggetti collocati nella 1^ fascia contributo annuo pari al 100% del tasso del mutuo calcolato su un importo pari alla spesa ammessa;
- b) per i soggetti collocati nella 2^ fascia e per le cooperative edilizie contributo annuo pari al 70% del tasso del mutuo calcolato su un importo pari alla spesa ammessa ;
- c) per i soggetti collocati nella 3^ fascia contributo annuo pari al 50% del tasso del mutuo calcolato su un importo pari alla spesa ammessa .

<b>Importo mutuo</b>	<b>€ 130.000</b>	<b>€ 190.000</b>
<b>Tasso annuo</b>	5,00%	5,00%
<b>Contributo</b>	0%	70,0%
<b>Tasso netto</b>	5,00%	1,50%
<b>Anni</b>	25	25
<b>Rata mensile</b>	<b>-€ 759,97</b>	<b>-€ 759,88</b>



PREZZO  
COSTO

OFFERTA

C  
O  
N  
T  
R  
I  
B  
U  
T  
O

BENEFICIO PER IL  
PRODUTTORE

BENEFICIO PER IL  
CONSUMATORE

$P_F$

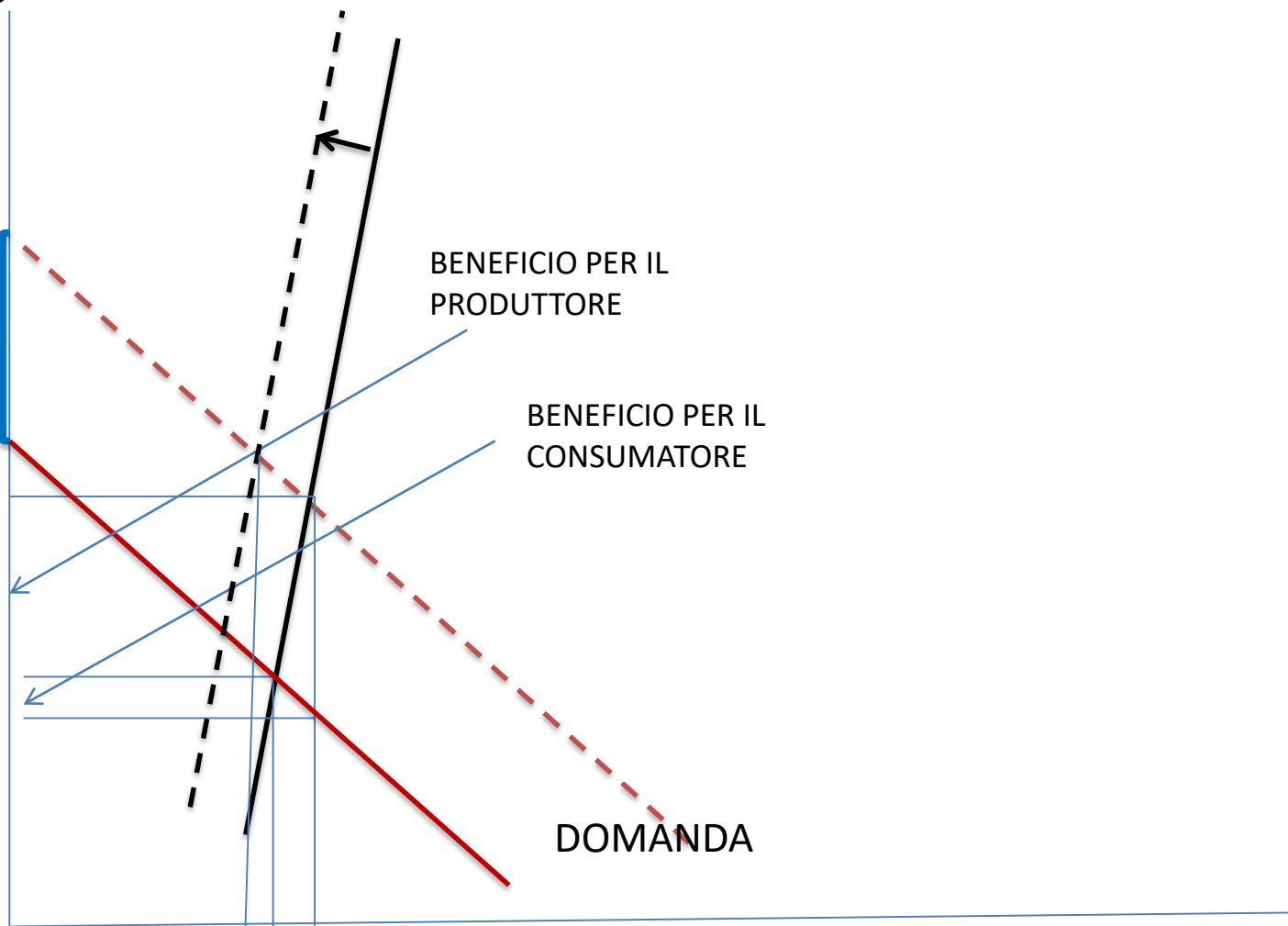
$P_1$

$P_N$

DOMANDA

QUANTITA'

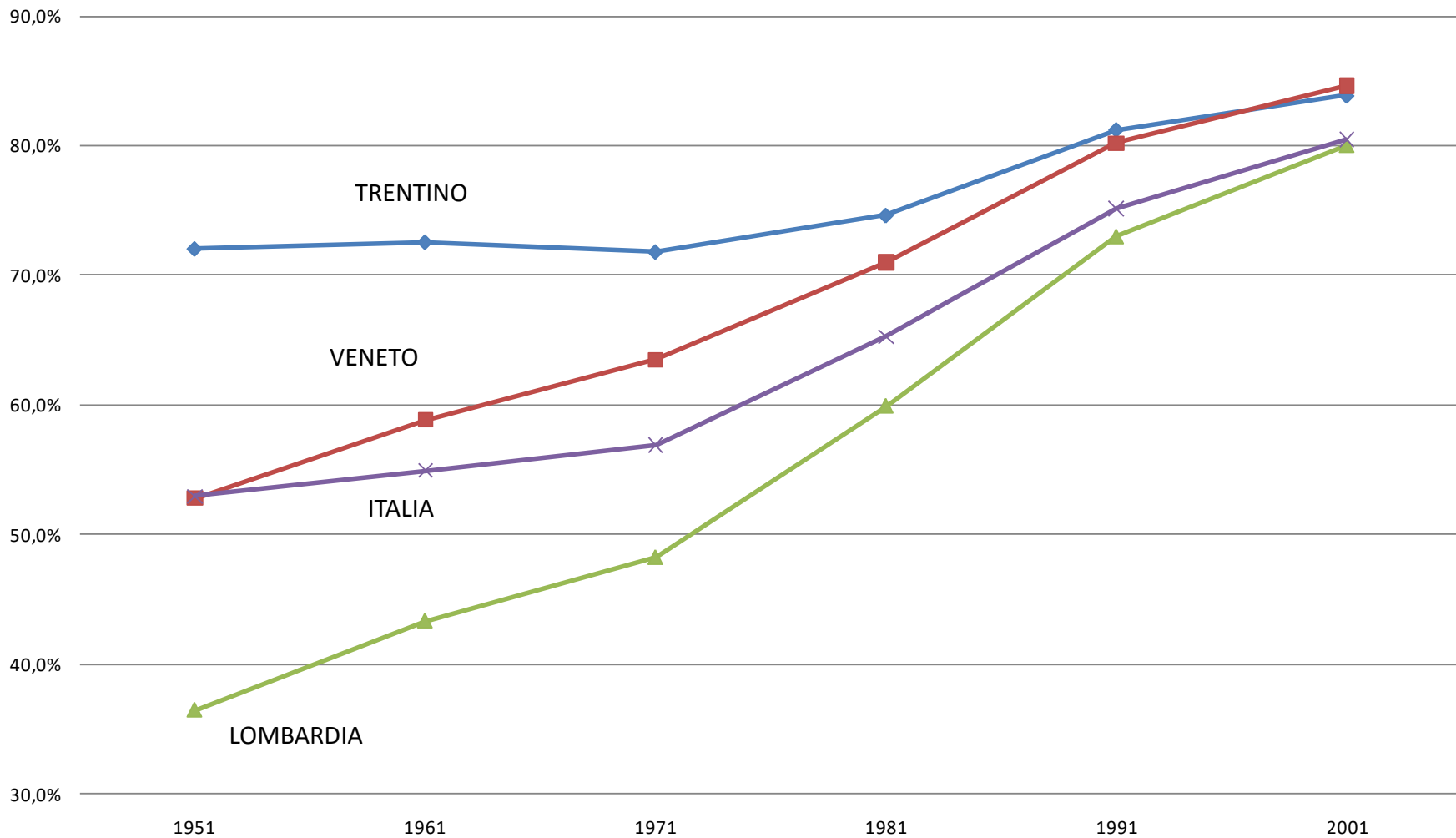
VARIAZ. Q.



## EVIDENZE DEL PIANO STRAORDINARIO

<b>ACQUISTI</b>	2006/7	2008
POTENZIALI ACQUIRENTI	3.251	3.076
ACQUIRENTI EFFETTIVI	1.356	1.441
RINUNCE	1.895	1.635
STIMA N.COMPRAVENDITE **	5.376	4.840
Incidenza		
POTENZIALI/N.COMPR.	60,5%	63,6%
EFFETTIVI/N. COMPR.	25,2%	29,8%
<b>RISANAMENTI</b>		
POTENZIALI	1100	1052
EFFETTIVI	815	766
**Stima basata su media SO,BL,AO		

## QUOTA ABITANTI IN ABITAZIONI DI PROPRIETA' E USUFRUTTO



**QUOTA ABITAZIONI IN PROPRIETA' OCCUPATE DA RESIDENTI**  
**Censimento 2011**

	<b>2011</b>
Italia	72,1%
Lombardia	74,0%
Provincia Autonoma Bolzano	68,9%
Provincia Autonoma Trento	73,7%
Veneto	76,1%

# **QUOTAZIONI IMMOBILIARI A MQ.**

**FONTE: AGENZIA DEL TERRITORIO – OSSERVATORIO  
IMMOBILIARE**

<b>CENTRI MAGGIORI</b>						
<b>LOCALITA'</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>		<b>VALORI MEDI</b>	<b>TN</b>	<b>ALTRI</b>
ROVERETO CENTRO	2000	2200		<b>MIN</b>	2250	1638
ROVERETO BORGO SACCO	1600	1900		<b>MAX</b>	2600	2442
TRENTO CENTRO	3000	3500		<b>SCARTO %</b>	15,6%	49,0%
TRENTO GARDOLO, SPINI	2400	2800				
BASSANO DEL GRAPPA CENTRO	2500	3200				
BASSANO DEL GRAPPA PERIFERIA	880	1300				
BELLUNO CENTRO	1250	1600				
BELLUNO PERIFERIA	900	1100				
VERONA CENTRO	3000	5500				
VERONA PERIFERIA	1300	1950				

<b>PROVINCIA DI BOLZANO</b>				
<b>LOCALITA'</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>	<b>VALORI MEDI</b>	<b>BZ</b>
BOLZANO CENTRO	3100	3700	<b>MIN</b>	2225
BOLZANO SEMIRURALI	2200	2650	<b>MAX</b>	2658
ORA	2200	2600	<b>SCARTO %</b>	19,5%
SALORNO	1900	2200		
MERANO CENTRO	2000	2500		
MERANO PERIFERIA	1950	2300		

<b>ABITAZIONI CIVILI VALSUGANA</b>						
<b>LOCALITA'</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>		<b>VALORI MEDI</b>	<b>TN</b>	<b>ALTRI</b>
BORGO VALSUGANA CENTRO	1400	1500		<b>MIN</b>	1167	803
CASTELNUOVO	1100	1300		<b>MAX</b>	1333	1043
GRIGNO	1000	1200		<b>SCARTO %</b>	14,3%	29,9%
CISMON DEL GRAPPA CENTRO	460	680				
FELTRE CENTRO	1150	1500				
FELTRE PERIFERIA	800	950				



<b>CAPANNONI TIPICI</b>			
<b>LOCALITA'</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>	<b>SCARTO</b>
BOLZANO SUD	1250	1600	28,0%
MERANO	550	700	27,3%
TRENTO NORD	900	1100	22,2%
ROVERETO ZONA INDUSTRI.	950	1200	26,3%
VERONA QUADRANTE EUROPA	640	930	45,3%
CEREA ZONA INDUSTRIALE	325	465	43,1%
LONATO	325	520	60,0%
BELLUNO	300	405	35,0%
FELTRE SUD-EST	240	325	35,4%

<b>UFFICI</b>			
<b>LOCALITA'</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>	<b>SCARTO</b>
BOLZANO	3000	3900	30,0%
TRENTO CENTRO	2300	3000	30,4%
VERONA	2600	3400	30,8%
BELLUNO	1250	1600	28,0%
FELTRE	1000	1200	20,0%
ROVERETO	2100	2600	23,8%
MERANO	1800	2100	16,7%

**Tabella 1. Attività reali***(dati in miliardi di euro e in euro**Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia del Territorio)*

<b>Area</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>var. %</b>	<b>Pro-capite</b>	<b>Famigliare</b>
Trentino-Alto Adige	176,1	180,4	2,4%	176.069	418.377
Veneto	497,9	500,6	0,5%	102.065	246.662
Emilia-Romagna	514,0	524,5	2,0%	120.221	266.130
Lombardia	963,2	968,1	0,5%	98.827	224.793
Italia Nord-Est	1.299,4	1.317,0	1,4%	114.263	263.911
Italia	6.243,8	6.335,0	1,5%	105.123	251.631

## **Tabella 2. Costo abitazioni**

*(dati in euro per metro quadrato e in euro*

*Dipartimento delle Finanze e dell'Agencia del Territorio)*

<b>Area</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Valore</b>	<b>Mq medi</b>
Trentino-Alto Adige	2.319	279.917	121
Veneto	1.433	186.776	130
Emilia-Romagna	1.760	203.341	116
Lombardia	1.563	170.343	109
Italia Nord-Est	1.603	198.224	124
Italia	1.590	181.861	114

**Tabella 3. Attività finanziarie***(dati in miliardi di euro e in euro**Banca d'Italia – economie regionali, 5 2011, tav. a20)*

<b>Area</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>var. %</b>	<b>Pro-capite</b>	<b>Famigliare</b>
Trentino-Alto Adige	32,8	32,8	0,0%	31.970	75.967
Veneto	135,6	131,2	-3,2%	26.753	64.653
Emilia-Romagna	167,3	162,2	-3,0%	37.187	82.320
Lombardia	374,8	374,4	-0,1%	38.220	86.935
Italia Nord-Est	368,0	358,0	-2,7%	31.058	71.733
Italia	1.537,4	1.451,0	-5,6%	24.078	57.636

#### **Tabella 4. Passività finanziarie**

*(dati in miliardi di euro e in euro*

*Banca d'Italia, base informativa pubblica, tav. TDB10241)*

<b>Area</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>var. %</b>	<b>Pro-capite</b>	<b>Famigliare</b>
Trentino-Alto Adige	12,2	13,6	11,6%	13.272	31.536
Veneto	38,5	51,6	34,0%	10.514	25.410
Emilia-Romagna	36,8	45,4	23,5%	10.412	23.049
Lombardia	188,8	207,5	9,9%	21.184	48.186
Italia Nord-Est	96,9	122,2	26,1%	10.600	24.483
Italia	495,9	592,3	19,4%	9.828	23.526

# **QUALI STRATEGIE PER LE POLITICHE ABITATIVE?**

- 1. LE POLITICHE DI INCENTIVAZIONE ALL'ACQUISTO SONO INEFFICACI E CONTROPRODUCENTI;**
- 2. PRESERVARE IL PATRIMONIO DELL'EDILIZIA PUBBLICA CON AFFITTI «RAGIONEVOLI»**
- 3. PROMUOVERE L'ESPANSIONE DELLE ABITAZIONI IN AFFITTO SOPRATTUTTO COME RISPOSTA PER I GIOVANI, ATTRAVERSO GLI STRUMENTI DEL CANONE MODERATO E L'USO DI FONDI IMMOBILIARI CO-FINANZIATI DAI FONDI PENSIONE**
- 4. PREVEDERE FORME DI SOSTEGNO PER LE SITUAZIONI DI POVERTA' TRANSITORIA, INTEGRANDO IL SOSTEGNO AL PAGAMENTO DELL'AFFITTO NELLO STRUMENTO COMPLESSIVO**