



BOLOGNA AI RAGGIX

La casa è di proprietà
solo il 29% va in affitto

GIANLUIGI BOVINI A PAGINA VII



La casa, un muro tra ricchi e poveri

GIANLUIGI BOVINI

A BOLOGNA nel 2011 gli edifici utilizzati a fini residenziali erano 22.149 e comprendevano quasi 206.700 alloggi. Rispetto al 1971 il patrimonio edilizio ha conosciuto un incremento rilevante (33.467 abitazioni in più) in un contesto demografico caratterizzato da un marcato calo della popolazione residente in famiglia (oltre 118.000 persone in meno).

In questo periodo le forme di utilizzo degli alloggi e la condizione abitativa dei cittadini bolognesi hanno conosciuto mutamenti importanti, che è necessario considerare quando si affronta il tema dell'emergenza casa che coinvolge numerose famiglie.

Per una larga parte della popolazione i dati censuari evidenziano un miglioramento nelle condizioni di accesso al bene casa sotto il profilo del titolo di godimento, dello spazio disponibile e della dotazione di servizi. Si è così allargato il divario fra le situazioni abitative dei differenti gruppi di cittadini, soprattutto a causa della crisi economica che ha acuito le situazioni di disagio dei nuclei più deboli.

La maggior parte dei cittadini vive meglio che in passato. Ma la crisi economica ha acuito le situazioni di disagio dei nuclei più deboli

2

IL CATASTO

Su 100 abitazioni
88 appartengono
a famiglie private

IL CENSIMENTO 2011 offre interessanti dati sulla figura giuridica del proprietario delle 182.677 abitazioni occupate dai bolognesi. Nella larga prevalenza dei casi (162.119 pari a 88,7%) il proprietario di questi alloggi era rappresentato da una o più persone fisiche. Rilevante era la quota di patrimonio posseduta da Enti pubblici (con una prevalenza di Acer e una presenza ormai trascurabile di Enti previdenziali): nel 2011 si trattava di oltre 12.500 appartamenti, distribuiti in modo differenziato nelle varie zone della città. Si registrava infine la presenza di 3.108 alloggi di proprietà di imprese o società e di 2.778 appartamenti di cooperative edilizie. A Bologna il patrimonio abitativo pubblico è rilevante e ha rappresentato un'importante risposta per molti nuclei in difficoltà. Diventa però decisivo mobilitare pienamente la quota di alloggi pubblici e privati non utilizzata, costruendo anche adeguati schemi assicurativi che tutelino i proprietari dai rischi d'insolvenza cresciuti per effetto della crisi.

1

GLI ABITANTI

Ventiquattromila
alloggi occupati
da non bolognesi

IL CENSIMENTO 2011 ha confermato che una quota importante del patrimonio edilizio non è utilizzata dai cittadini bolognesi: 182.677 alloggi (88,4% del totale) vedevano la presenza di almeno una persona residente e 24.012 appartamenti (11,6%) erano invece occupati da individui non residenti oppure vuoti.

Bologna ospita molte persone che vivono temporaneamente in città per esigenze di studio e lavoro e soprattutto nel centro storico e in alcune zone della prima periferia la percentuale di alloggi utilizzati da questi individui è decisamente elevata.

Rispetto al 1971 il numero delle abitazioni non utilizzate dai residenti è cresciuto di oltre il 125% (quasi 13.400 unità in termini assoluti): a Bologna quando si parla del problema casa è necessario tenere in considerazione in primo luogo questo intreccio fra le esigenze abitative delle famiglie residenti e quelle dei cittadini presenti sempre più numerosi.



Peso: 1-2%,7-70%



3

IL PATRIMONIO

In 40 anni proprietari raddoppiati Solo il 29% dei cittadini in affitto

NEL 2011 la quota di cittadini bolognesi che viveva in abitazioni di proprietà era maggioritaria (233.444 persone pari al 63,7% del totale). Per 106.566 persone (29,1%) la situazione abitativa era quella dell'affitto e non trascurabile infine la presenza di individui che occupavano l'alloggio ad altro titolo (26.675, in prevalenza in situazioni di comodato). Rispetto al 1971 il mutamento nel titolo di godimento dell'allog-

gio è rilevante: in quell'anno la percentuale di abitazioni in proprietà era del 33,3% e la modalità prevalente era quella dell'affitto (64%). In quattro decenni la quota di popolazione che vive in proprietà si è quasi raddoppiata e la locazione interessa meno di tre cittadini su dieci. Se si allarga lo sguardo al territorio metropolitano si vede che negli altri comuni la percentuale dei proprietari sale ancora (75,3%).

4

IL SINGLE

Nel 42% dei casi un solo residente per appartamento

RISPETTO al 1971 118.000 cittadini residenti in meno occupano un patrimonio edilizio dedicato alle loro esigenze cresciuto di quasi 20.100 unità.

Questo significa che lo spazio abitativo medio a disposizione di ogni bolognese è aumentato sensibilmente: da 25 metri quadrati nel 1971 a oltre 44 metri nel 2011 (con una crescita del 77 per cento).

La dinamica di questo parametro è stata condizionata in modo decisivo dalla netta riduzione della dimensione media familiare e testimonia una rivoluzione nel modo dell'abitare.

Molto ampia è la quota di alloggi occupati da una o due persone: nel 2011 a Bologna nel 42% degli appartamenti viveva un single e nel 31% dei casi l'alloggio vedeva la presenza di due persone.

Emergono così forme di sottoutilizzo del patrimonio abitativo, che coinvolgono un'ampia quota della popolazione anziana.

5

IL DISAGIO

Sono 18mila i nuclei costretti alla convivenza

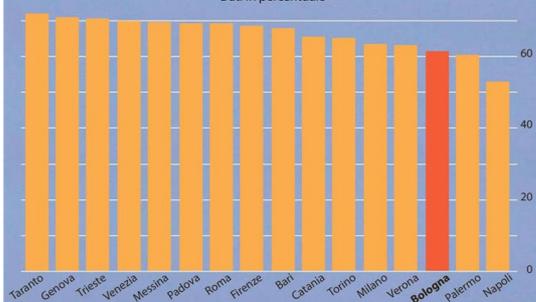
IDATI del Censimento 2011 diffusi dal Comune evidenziano anche alcuni segnali di disagio abitativo. Molto contenuto per fortuna era il fenomeno dei nuclei familiari che vivevano in soluzioni abitative precarie: 394 famiglie occupavano altri tipi di alloggio (baracche, roulotte, cantine abitate, ecc.).

Era invece più rilevante a Bologna il fenomeno delle coabitazioni che nel 2011 coinvolgeva il 9,5% dei nuclei familiari (quasi 18.400 in termini assoluti).

La dotazione di servizi degli appartamenti era complessivamente buona, con il grave limite di una quota elevata di alloggi collocati ai piani alti non dotata di ascensore e una situazione diffusa di mediocre efficienza energetica. La riqualificazione del patrimonio esistente per attenuare queste carenze può essere una grande occasione per migliorare la condizione abitativa delle famiglie e rilanciare un comparto economico che attraversa ancora una fase difficile.

Famiglie in alloggio in proprietà al Censimento 2011

Dati in percentuale



Peso: 1-2%, 7-70%