

Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257 (1).

Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008-2010 (2).

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 8 ottobre 2008, n. 45, suppl. straord.

(2) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 27 luglio 2009, n. 1069*.

Il Consiglio Regionale

Visto l'atto amministrativo proposto dalla Giunta regionale con Delib.G.R. 30 giugno 2008, n. 803 concernente: «Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008/2010», depositato alla Presidenza del Consiglio regionale il 17 luglio 2008 e trasmesso in pari data alla III Commissione consiliare permanente (Atto n. 1311);

Attesto che ai sensi dell'art. 66 del regolamento interno è stata adottata la procedura d'urgenza;

Viste le risultanze della concertazione espletata ai sensi dell'art. 5 della *L.R. 28 febbraio 2000, n. 13* e successive modifiche;

Vista *L.R. 28 novembre 2003, n. 23* ed in particolare l'art. 2;

Visto il parere della III Commissione consiliare permanente e udite le relazioni della medesima illustrate per la maggioranza dal presidente Enzo Ronca e per la minoranza dal consigliere Aldo Tracchegiani (Atto n. 1311/bis);

Viste le integrazioni presentate ed approvate in aula;

Visto lo statuto;

Visto il regolamento interno del Consiglio regionale;

Con 16 voti favorevoli, 9 voti contrari ed 1 voto di astensione, espressi nei modi di legge dai 25 consiglieri presenti e votanti

Delibera:

- di approvare il «Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008-2010» allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto.

**Piano triennale per l'edilizia residenziale
2008-2010**

(L.R. 28 novembre 2003, n. 23, art. 2)

1) - Premessa

Con l'emanazione della *legge regionale n. 23/2003*, resasi necessaria a seguito del trasferimento di competenze dallo Stato alle Regioni in materia di edilizia residenziale pubblica, la Regione Umbria ha definito gli obiettivi, le regole e gli strumenti di programmazione nell'ambito delle politiche abitative.

La Legge prevede un processo di programmazione articolato in Piani triennali, i cui obiettivi generali devono essere attuati mediante Programmi operativi annuali.

Pertanto il Piano triennale 2004/2006, approvato dal Consiglio regionale nel dicembre 2004, è stato il primo strumento organico operativo della nuova stagione del settore abitativo pubblico ed ha delineato, in maniera puntuale e sistematica, le finalità e gli obiettivi della politica regionale nel settore.

L'obiettivo principale perseguito con il Piano è stato quello di incrementare il patrimonio abitativo, da destinare alla locazione sia a canone sociale che concordato, ed, infatti, gran parte delle risorse a disposizione sono state riservate a tali categorie.

La suddetta scelta programmatica è stata supportata dall'indagine sulla condizione abitativa in Umbria curata dal CRESME, per conto della Regione, a seguito della quale è emerso che una notevole percentuale della popolazione umbra è proprietaria della propria abitazione e che sussiste una sempre più limitata offerta di abitazioni in affitto, coperta quasi esclusivamente dai singoli proprietari privati.

2) Scenario normativo a livello nazionale

Con l'entrata in vigore della *legge 8 febbraio 2007, n. 9* recante "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" si è aperta una nuova fase nei rapporti tra Stato e Regioni, che fa concretamente sperare in un rilancio degli interventi nel settore dell'edilizia sociale.

Infatti, dopo molti anni nei quali è stato registrato uno scarso interesse a livello nazionale per la materia dell'edilizia residenziale, la legge ha messo in campo, con il Tavolo di concertazione previsto dall'art. 4, un impegno comune delle istituzioni centrali, regionali e locali per confrontarsi insieme agli operatori del settore e alle organizzazioni sindacali ed individuare le risorse e gli strumenti finanziari, fiscali, normativi necessari alle nuove politiche abitative da avviare nel Paese.

Esiste, quindi, un forte segnale di discontinuità rispetto al passato, che dimostra la volontà di concordare obiettivi comuni e percorsi programmatici da realizzare con risorse certe e costanti nel tempo.

Del resto, recentemente, la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 94/2007, ha definito “trasversale” la materia dell’edilizia residenziale pubblica ed ha disegnato le competenze su tre livelli normativi distinti che riconoscono compiti anche allo Stato, oltretutto, ovviamente, alle Regioni.

In particolare:

> è competenza dello Stato, ai sensi dell’art. 117, comma 2, lett. m) Cost, fissare i principi atti a garantire l’uniformità, su tutto il territorio nazionale, dei criteri di assegnazione degli alloggi destinati ai ceti meno abbienti e, quindi, assicurare l’offerta minima di abitazioni per tali categorie;

> la programmazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ricade nel “Governo del territorio” e, pertanto, deve ritenersi di competenza concorrente;

> la gestione del “servizio casa” e, quindi, anche del patrimonio immobiliare pubblico è invece di esclusiva competenza delle Regioni.

In tale contesto normativo, pertanto, lo Stato deve avere il ruolo di ispiratore di politiche generali e non di gestore ed attuatore di interventi, mentre le Regioni devono essere in grado di programmare in autonomia, coerentemente e conformemente con gli indirizzi concordati in Conferenza Stato-Regioni, e stabilire priorità e forme d’intervento più rispondenti alle necessità dei singoli territori.

Per quanto concerne gli indirizzi di programmazione a livello nazionale, la *legge n. 9/07* prevedeva la predisposizione sia di un “Piano straordinario di edilizia residenziale pubblica” (art. 3), formulato a livello nazionale sulla base dei fabbisogni segnalati dalle singole Regioni e finalizzato a sopperire alle immediate necessità derivanti dai provvedimenti esecutivi di sfratto, sia di un “Programma nazionale” (art. 4) per il rilancio dell’azione pubblica in materia di edilizia residenziale.

Il Piano straordinario della nostra Regione, inizialmente predisposto ai sensi dell’*art. 3 della Legge 9/07* è stato successivamente integrato e definito con Delib.G.R. 15 ottobre 2007, n. 1667 a seguito di quanto stabilito dall’*art. 21 del Decreto-legge 1 ottobre 2007 n. 159*, convertito con *legge 222/07*.

Il Piano, trasmesso nei tempi prescritti per l’inserimento in quello nazionale, prevede la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio di ERP esistente, di nuova costruzione, di completamento di interventi avviati e di acquisto, per un totale di n. 155 alloggi, da destinare a famiglie sfrattate e a coloro che sono nelle graduatorie per l’assegnazione degli alloggi di ERP. Il finanziamento complessivo ammonta, per la nostra Regione, a € 7.840.800,00 e gli interventi individuati sono i seguenti:

recupero del patrimonio non occupato di erp	€	4.189.500,00	n. 131 alloggi
nuova costruzione	€	3.000.000,00	n. 16 alloggi
completamento interventi avviati	€	375.000,00	n. 6 alloggi
- acquisto	€	276.300,00	n. 2 alloggi

Il decreto di erogazione dei fondi doveva essere emanato entro trenta giorni dall'entrata in vigore della norma, ma ha avuto alterne vicende e, quindi, al momento, non esiste ancora la disponibilità finanziaria per iniziare i lavori.

Il Programma nazionale di cui all'*art. 4 della Legge 9/07*, previsto come espressione del Tavolo di concertazione tra lo Stato, le Regioni, gli enti locali e le parti sociali, nasce dalla necessità di ridisegnare un nuovo modello di politica abitativa nazionale rivolto, in particolar modo, alle categorie sociali più deboli e deve contenere:

- > gli obiettivi e gli indirizzi di carattere generale per la programmazione regionale;
- > le proposte normative in materia fiscale e per la normalizzazione del mercato immobiliare;
- > l'individuazione delle possibili misure dirette a favorire la cooperazione tra Stato, Regione ed enti locali per la riduzione del disagio abitativo;
- > la stima delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del Programma.

Il percorso attuativo è già iniziato ed il Tavolo di concertazione ha già svolto i suoi lavori.

Dai documenti conclusivi emergono, tra l'altro, elementi di riflessione per la futura programmazione regionale, che possono essere una valida base anche per l'elaborazione del presente Piano triennale.

In particolare, tra gli indirizzi ed obiettivi individuati, risulta rilevante:

- > destinare una quota significativa delle risorse pubbliche all'incremento nonchè alla manutenzione del patrimonio residenziale di proprietà pubblica ed alla realizzazione di alloggi privati da destinare alla locazione permanente a canone agevolato;
- > prevedere modalità di agevolazioni nei confronti degli enti locali, che consentano una rapida immissione nel loro patrimonio di nuovi alloggi da destinare all'edilizia abitativa sociale;
- > favorire il recupero dei centri storici e degli ambiti urbani degradati ai fini residenziali nell'ambito di politiche più generali di rivitalizzazione urbana;
- > favorire l'intervento di aziende in aree a forte espansione occupazionale;
- > realizzare interventi di edilizia sociale e progetti speciali caratterizzati da rapidità attuativa e da una forte fattibilità tecnica e amministrativa, privilegiando ove possibile gli interventi di recupero ed i programmi di acquisizione di alloggi;
- > considerare l'edilizia residenziale pubblica parte aggiuntiva degli standard urbanistici;
- > promuovere le agenzie per l'affitto che possono agevolare l'accesso al mercato della locazione alle famiglie in condizioni di emergenza abitativa;
- > introdurre forme di programmazione e rendicontazione degli investimenti in analogia a quelle adottate per i fondi comunitari.

La *legge n. 9/2007*, dunque, introduce per la futura programmazione una pluralità di nuovi strumenti di natura finanziaria, fiscale, urbanistica e patrimoniale.

Compete, quindi, ad ogni singola Regione individuare, sulla base delle risorse disponibili e delle necessità emergenti a livello locale, gli obiettivi da percorrere in via prioritaria.

Per quanto concerne la Regione Umbria, si rileva che una gran parte degli obiettivi sopra indicati sono già stati oggetto della precedente programmazione triennale (2004/06), quali ad esempio:

locazione permanente, interventi sperimentali, per anziani, per studenti, e nel campo della bioarchitettura ecc.

Occorre, poi, precisare che nella futura programmazione nazionale, in attuazione di quanto disposto dall'*art. 5 della legge 9/07*, dovrà essere introdotto un nuovo concetto di Edilizia residenziale

sociale, in sostituzione di quello sino ad oggi utilizzato di Edilizia residenziale pubblica, che ricomprendeva l'articolazione ormai superata in edilizia sovvenzionata ed agevolata.

La materia, infatti, dovrà essere definita come "Servizio di interesse generale", al fine di evitare che le risorse pubbliche attualmente destinate ad interventi di costruzione o recupero di alloggi per la locazione a canone sociale e agevolato o per la vendita possano rientrare nella disciplina degli aiuti di Stato e conseguentemente incorrere nei provvedimenti sanzionatori previsti dalle norme europee per la non conformità a quest'ultimi.

La definizione sarà oggetto di un decreto ministeriale, nel quale dovranno essere indicati con precisione:

- > la qualità del servizio e dei destinatari a cui viene offerto;
- > la durata del servizio;
- > i livelli di compensazione dovuti per rendere remunerativo il servizio;
- > i soggetti abilitati a rendere il servizio;
- > i criteri di accesso al servizio.

Infine, bisogna ricordare che una politica per la casa che si pone obiettivi di coerenza ed uniformità sul territorio nazionale non può prescindere dalla conoscenza dei fenomeni in atto e degli effetti prodotti da norme e programmi d'intervento. Ciò a maggior ragione quando l'autonomia regionale è ampia ed è possibile differenziare gli obiettivi e le modalità d'intervento per ciascun territorio. Pertanto, assumono particolare importanza gli Osservatori regionali sulla condizione abitativa, realizzati d'intesa con gli enti locali, che devono essere in stretto raccordo con l'Osservatorio nazionale, nel quadro di una reciproca valorizzazione degli strumenti conoscitivi.

Recentemente, in attuazione di quanto stabilito dall'art. 21 - comma 4- del *Decreto Legge 159/07* sono state ripartite le risorse necessarie per il funzionamento e l'avvio dell'intero sistema dell'Osservatorio nazionale e di quelli regionali.

In particolare, alla Regione Umbria sono stati assegnati € 116.532, che dovranno essere utilizzati al fine di creare il necessario supporto alla programmazione e alla valutazione dei fenomeni evolutivi nel settore casa.

Tutti gli elementi sopra descritti comporteranno inevitabilmente nuovi scenari ed un approccio innovativo alla "questione "casa", in quanto il "Servizio di interesse generale", finalizzato a soddisfare il diritto all'abitazione delle categorie più svantaggiate, verrà sicuramente realizzato con nuovi modelli di finanziamento e con attori che gestiranno le politiche abitative secondo criteri e modalità diversi da quelli tradizionalmente utilizzati.

3) *Valutazione dei risultati raggiunti con il piano triennale 2004/2006*

L'approvazione del Piano Triennale 2004/06 da parte del Consiglio regionale è intervenuta solo nel dicembre 2004, sia per la complessità del Programma stesso, che ha richiesto la partecipazione di più soggetti, compreso il Comitato permanente per l'edilizia residenziale, sia per la preliminare predisposizione di una ricerca sulla condizione abitativa in Umbria. Conseguentemente, il primo Programma Operativo, relativo all'anno 2004, si è concretizzato esclusivamente nella realizzazione di alloggi a canone sociale.

Di seguito si riportano i dati riepilogativi in termini di numero di alloggi programmati e di finanziamenti:

Alloggi programmati nella Regione con il POA 2004

totale programmato nella Regione	totale contributo assegnato	totale Provincia PG	totale Provincia TR	alloggi di nuova costruzione	alloggi recuperati
15	1.918.000	0	15	4	11

Gli interventi sono tutti iniziati e sono in corso di realizzazione.

POA 2005

Sono stati stanziati finanziamenti di entità notevolmente superiore rispetto al 2004, destinati essenzialmente alla realizzazione di alloggi a canone sociale e concordato e sono state, altresì, accantonate risorse per particolari situazioni di necessità (cooperative in difficoltà, emergenze abitative segnalate dai Comuni, fondo di rotazione per acquisizione di aree).

Il Programma prevede, altresì, la realizzazione di interventi sperimentali: autocostruzione e bioarchitettura.

Con gli interventi di autocostruzione è stata incentivata la realizzazione in proprio della prima abitazione da parte di nuclei familiari associati in cooperativa. Il finanziamento regionale è stato assegnato ad una Onlus, che ha fornito un supporto sociale e tecnico-amministrativo alle singole cooperative di autocostruttori.

Inoltre, è stato costituito un fondo di garanzia, la cui gestione è stata affidata alla finanziaria regionale Gepafin, in modo da poter garantire mutui ipotecari, contratti con tassi più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato e finalizzati a sostenere finanziariamente gli interventi, coprendo tutti gli oneri di autocostruzione.

Per l'altro intervento sperimentale (bioarchitettura), invece, è stato emanato, nel luglio 2005, un bando regionale finalizzato ad assegnare finanziamenti per la realizzazione di interventi innovativi tesi a sperimentare soluzioni avanzate e riproducibili nel campo della bioarchitettura e del risparmio energetico.

Acquisto con garanzie

Una parte delle risorse è stata destinata ad un'operazione mai praticata nel passato.

È stato infatti attivato un fondo di garanzia, affidato alla Società Gepafin S.p.A., al fine di prestare garanzie su mutui ipotecari stipulati per l'acquisto della prima casa. L'esistenza della garanzia Gepafin ha fatto sì che gli Istituti di credito praticassero tassi più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato.

L'operazione, che tuttavia non ha dato gli esiti sperati, è stata avviata nel dicembre 2006, previa stipula di apposite convenzioni tra Regione e Gepafin e tra quest'ultima e gli Istituti di Credito, che hanno aderito all'iniziativa. Al dicembre 2007 sono stati stipulati circa n. 16 mutui.

Accantonamenti

Tra gli accantonamenti erano previste risorse per le seguenti tipologie:

- fondo di rotazione per le aree;
- emergenze abitative segnalate dai Comuni;
- sostegno alle cooperative edilizie in difficoltà.

In realtà, poi, per il “fondo di rotazione per le aree” e per le “emergenze abitative” non sono pervenute domande da parte dei Comuni. Per questo motivo, le risorse destinate al fondo di rotazione sono state utilizzate per incrementare la dotazione finanziaria degli interventi di ERP all’interno dei PUC e CQ2, mentre quelle previste per le emergenze abitative dei Comuni e per il sostegno alle cooperative sono state equamente distribuite fra le due categorie.

Di seguito si riportano i dati riepilogativi in termini di numero di alloggi programmati e di finanziamenti:

Alloggi programmati nella Regione con il POA 2005

totale programmato nella Regione	totale contributo assegnato	totale Provincia PG	totale Provincia TR	alloggi di nuova costruzione	alloggi recuperati
608	40.500.000	406	202	488	120

Gli interventi sono tutti iniziati e sono in corso di realizzazione.

POA 2006

In tale Programma, oltre agli interventi tradizionali già praticati nel 2005, sono stati inserite nuove tipologie che privilegiano il recupero del patrimonio edilizio esistente a favore delle seguenti categorie: privati che ristrutturano i propri alloggi destinati a residenza o alla locazione a favore di studenti universitari, anziani autosufficienti che adeguano la propria abitazione alle norme di sicurezza o la predispongono per accogliere persone che li assisteranno.

Particolare attenzione meritano gli interventi per gli anziani e per gli studenti.

I primi rispondono ad un’esigenza, che in questi ultimi anni si è sempre più manifestata nella Regione, relativa al miglioramento delle condizioni di vita degli stessi, mediante l’adeguamento degli alloggi di cui sono proprietari.

Gli altri costituiscono una risposta, seppure non completamente esaustiva, alle necessità della popolazione studentesca, che si incrementa di anno in anno nella Regione, soprattutto nei due Capoluoghi di Provincia.

Anche nel POA 2006 sono previsti interventi sperimentali di autocostruzione e bioarchitettura.

Per quanto concerne la bioarchitettura, oltre al bando analogo a quello del POA 2005, pubblicato nel dicembre 2007, è in corso di predisposizione un bando relativo ad un “concorso di progettazione” per la realizzazione di due interventi da realizzare nei Comuni di Perugia e Terni.

Il Programma è stato suddiviso in due stralci, entrambi già approvati dalla Giunta regionale, rispettivamente con *Delib.G.R. 16 luglio 2007, n. 1210* e con *Delib.G.R. 27 dicembre 2007, n. 2325*.

Di seguito si riportano i dati riepilogativi in termini di numero di alloggi programmati e di finanziamenti:

Alloggi programmati nella Regione con il POA 2006

totale programmato nella Regione	totale contributo assegnato	totale Provincia PG	totale Provincia TR	alloggi di nuova costruzione	alloggi recuperati
791	41.500.000	449	342	368	423

Agli alloggi sopra indicati vanno aggiunti circa n. 170 posti letto ricompresi in un intervento per studenti universitari realizzato nel Comune di Perugia, il cui budget finanziario è, invece, ricompreso nel totale sopra indicato.

Gli interventi sono tutti programmati ed i relativi lavori devono ancora iniziare.

Conclusioni

Per completezza, si ritiene opportuno fornire il dato riepilogativo della programmazione triennale attuata. I contributi totali assegnati, che ammontano a circa € 84.000.000, si riferiscono: agli interventi in locazione (sia a canone sociale che concordato), a quelli per gli studenti universitari, a quelli per gli anziani, al recupero del patrimonio edilizio esistente, e agli interventi sperimentali.

A questi devono essere aggiunte le risorse utilizzate per i Programmi urbani complessi, per gli accantonamenti, nonché quelle destinate a GEPAFIN S.p.A. per la costituzione del “Fondo per l’acquisto con garanzie”, che al momento ha interessato circa 16 famiglie, e del “Fondo per l’autocostruzione”, che consentirà la realizzazione di circa 61 alloggi.

Gli alloggi programmati con le suddette risorse sono n. 1414 in tutta la Regione, dei quali oltre il 60% nella Provincia di Perugia e la stessa percentuale di nuova costruzione.

Com’è evidente, i risultati sono sicuramente positivi, in quanto consentiranno, a breve tempo, l’immissione nel mercato di uno stock consistente di immobili, con i quali fornire una prima sensibile risposta al problema alloggiativo nella Regione.

Nella seguente tabella si riassumono i dati totali relativi al triennio 2004/06:

Alloggi programmati nella Regione nel triennio 2004/06 per tutte le categorie

totale programmato nella Regione	totale contributo assegnato	totale Provincia PG	totale Provincia TR	alloggi di nuova costruzione	alloggi recuperati
1.414	84.000.000	855	559	860	554

Bisogna poi ricordare che agli interventi del triennale si affiancano, nella stesso arco temporale, altri programmi attuati a seguito di finanziamenti statali, quali:

Legge 21/01 - n. 65 alloggi in locazione a canone concordato per un importo totale di € 3.338.000

Legge 289/02- n. 86 alloggi acquistati da coppie di nuova formazione per un importo totale di € 1.823.000

D.legge 159/07 - n. 155 alloggi di edilizia sociale per un importo totale di € 7.840.000

Pertanto, la programmazione regionale relativa all'arco temporale 2004/07 è stata consistente, come risulta dai seguenti dati riepilogativi:

Alloggi programmati nella Regione nel periodo 2004/07

totale programmato nella Regione	totale contributo assegnato	totale Provincia PG	totale Provincia TR	alloggi di nuova costruzione	alloggi recuperati
1.720	97.000.000	1.043	677	1.035	685

Infine, si ritiene opportuno far presente che un intervento pubblico così consistente, oltre ad essere una risposta significativa al problema alloggiativo della Regione, rappresenta anche un forte volano per la ripresa dell'economia nel settore edilizio. Infatti, si stima che l'investimento indicato possa movimentare non meno del doppio delle risorse investite.

Qualora poi il rapporto indicato venga valutato escludendo l'edilizia sociale, che è quasi interamente coperta da contributo, le risorse movimentate possono raggiungere il triplo di quelle investite.

4) Problematiche emerse nella pregressa programmazione

Si ritiene necessario trattare due elementi di criticità che sono strettamente legati al problema della "casa" e che sono emersi nel corso della pregressa programmazione.

Il primo riguarda la mancanza di aree pubbliche nelle quali realizzare gli interventi di edilizia residenziale, evidenziata con particolare drammaticità negli ultimi anni. Infatti, da tempo sono ormai esaurite in tutti i Comuni le aree PEEP e non ci sono state più previsioni in tal senso nei Regolamenti comunali. Le aree private, a cui anche il pubblico si è rivolto, hanno costi elevati, anche in caso di esproprio, che incidono pesantemente sul costo finale dell'alloggio.

Un segnale positivo per risolvere il problema descritto viene dalla *Legge 24 dicembre 2007 n. 244* (finanziaria 2008), la quale prevede, all'art. 1 - commi 258 e 259, che le aree destinate alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale, a canone sociale e concordato, siano individuate quali "standard urbanistici" all'interno degli strumenti urbanistici dei Comuni. La cessione di dette aree da parte dei proprietari deve avvenire in forma gratuita, ma a quest'ultimi può essere concessa una "premialità" da parte dei Comuni in termini di volumetria edificabile.

È evidente, quindi, che gli interventi relativi al presente Piano triennale dovranno essere realizzati, almeno in gran parte, su aree conseguite con le suddette modalità.

Peraltro, già la nostra Regione, con *L.R. n. 11/2005*, aveva “anticipato” le disposizioni della finanziaria, prevedendo la possibilità per i Comuni di reperire, nell’ambito di piani attuativi, aree per l’edilizia residenziale pubblica, mediante procedure di perequazione urbanistica e compensazione.

È evidente che il tema dovrà essere necessariamente affrontato sia con le Amministrazioni comunali, che rivestono un ruolo fondamentale nella programmazione urbanistica, sia con le associazioni degli operatori, che sono direttamente interessati alla realizzazione degli interventi.

L’altra questione fondamentale, che richiede particolare attenzione, è quella della riqualificazione urbana. È, infatti, da tempo emersa in tutto il Paese la rilevanza del tema “città”, a cui si deve strettamente legare quello dell’abitazione, secondo una politica che caratterizza ormai l’intervento dell’ERP.

Emerge, pertanto, la necessità di favorire una forte integrazione tra gli interventi per la residenza e quelli per il miglioramento della dotazione infrastrutturale dei quartieri e della qualità urbana in generale, piuttosto che promuovere singoli interventi di recupero, dissociati dalla riqualificazione urbana, come effettuato nella precedente programmazione.

5) *Analisi del fabbisogno nella regione per il prossimo triennio*

Come già effettuato in occasione del precedente Piano triennale, l’individuazione delle linee fondamentali della programmazione 2008-2010 è stata preceduta da un’analisi sulla condizione abitativa in Umbria, al fine di enucleare i fabbisogni e le criticità che maggiormente necessitano d’intervento.

Dai dati elaborati emergono alcuni elementi estremamente interessanti, che sono, di seguito, brevemente riassunti.

In primo luogo, si ritiene importante sottolineare che l’Umbria è la quarta regione italiana nella classifica relativa alla presenza di popolazione anziana, superata solo dalla Liguria, Toscana e Friuli V.G. Tra le due Province, tale elemento emerge maggiormente nella Provincia di Terni.

Altro dato fondamentale riguarda la forte crescita delle presenze in Umbria di stranieri e studenti. L’incidenza della popolazione straniera, infatti, raggiunge il 7,3% nel 2006, mentre in tutto il Paese è pari al 5% e nel Centro Italia al 6,3%.

Ciò evidenzia che l’Umbria è un indubbio polo d’attrazione per l’immigrazione, ma, d’altro canto, comporta l’instaurarsi di innumerevoli problemi, tra i quali, non ultimo, quello dell’alloggio. Soprattutto Perugia evidenzia una spiccata capacità di attrazione, di poco inferiore a Firenze e alle città del Veneto.

Gli studenti universitari iscritti sono oltre 32.000, gran parte dei quali fuori sede, mentre il flusso di matricole annuali è passato da circa 6-7.000 degli anni precedenti agli oltre 8.500 dell’anno accademico 2006/07. Pertanto, meno iscritti, ma un flusso annuale in crescita indicano una maggior velocità nel mercato della locazione. Va tenuto, inoltre, presente che una quota di neolaureati tende a rimanere nella città in cui ha studiato entrando a far parte dei residenti con conseguenti necessità abitative.

Quest’ultime sono, altresì, “aggravate” anche dal fatto che le famiglie residenti in tutta la Regione si stanno, per vari motivi, rapidamente incrementando, con particolare intensità nella provincia di Perugia.

Infine, l'Umbria può essere definita come una Regione di "proprietari" (76,5% delle famiglie già nel censimento 2001), con una quota di affittuari (13,9%) da considerare residuale dal punto di vista numerico, ma da monitorare sotto l'aspetto delle condizioni socio-abitative. Anche gli altri "titoli di godimento" (uso gratuito, usufrutto, comodato d'uso, che potrebbe nascondere un "affitto in nero") presentano un valore superiore alla media nazionale (9,6% contro 8,6%).

Le quote maggiori di abitazioni in affitto si concentrano chiaramente nei due Capoluoghi, con un valore più elevato a Terni (18,9%) rispetto a Perugia (16,8%). Negli altri Comuni delle due Province si rilevano, invece, elevati valori nella quota di alloggi in proprietà (77,2% per Perugia e 77,5 % per Terni).

Nella ricerca sono poi esaminati altri elementi di disagio socio-economico, che rendono ulteriormente problematico l'accesso all'abitazione.

L'acquisto attraverso finanziamenti bancari in Umbria appare limitato rispetto a quanto si rileva nel resto d'Italia e, soprattutto, nel centro e dimostra, quindi, la scarsa propensione delle famiglie umbre all'indebitamento.

A fronte della stabilità o del calo dei provvedimenti di sfratto per finita locazione o per necessità del locatore, si osserva un netto incremento dei provvedimenti per morosità o altra causa, che sono stabilmente sopra quota 600 tra il 2002 e il 2005.

Le effettive esecuzioni, inoltre, che sono quelle più legate al disagio abitativo, sono salite a circa 250 negli ultimi quattro anni.

L'offerta di alloggi pubblici in locazione è nettamente insufficiente rispetto alla domanda rilevata nella regione in occasione dell'ultimo bando di ERP emanato dai Comuni.

Infatti, a fronte di circa 4500 domande ammissibili si è avuta una disponibilità di alloggi pressoché insignificante, ad eccezione degli alloggi realizzati con la precedente programmazione triennale, non ancora disponibili, e a quelli che verranno realizzati a seguito del Programma Straordinario finanziato con le risorse di cui al *D.L. 159/07* (n. 155 alloggi).

Dall'analisi dei dati che sono sommariamente sopra descritti, possono sicuramente scaturire valutazioni in merito alla futura programmazione degli interventi da parte della Regione.

Appare, innanzitutto, assolutamente imprescindibile la realizzazione di alloggi a canone sociale, affiancata, eventualmente, da altre iniziative che consentano maggiori risultati con minore utilizzo di risorse.

Inoltre, valutata la crescita esponenziale della popolazione studentesca, risulta necessario incrementare la dotazione di alloggi per tale finalità, in modo da calmierare la pressione sul mercato privato, ed il conseguente incremento dei canoni richiesti.

Tale intervento può essere realizzato anche dando priorità all'acquisto e/o recupero di immobili esistenti, al fine di immettere gli alloggi sul mercato nel più breve tempo possibile. Del resto, tale procedura è stata già attuata in occasione del POA 2006, con l'acquisto di un immobile esistente, che ha consentito di conseguire in tempi rapidissimi circa 170 posti letto.

È, infatti, necessario evidenziare che l'esperienza relativa all'erogazione di fondi per la ristrutturazione di abitazioni private da locare agli studenti universitari, prevista dall'*art. 12 della L.R. n. 23/2003* e praticata nel POA 2006, non ha avuto gli esiti sperati.

Per quanto riguarda, poi, le possibili soluzioni per far fronte al bisogno alloggiativo degli anziani, ugualmente evidenziato nella ricerca, si ritiene opportuno proporre interventi in locazione, gestiti da operatori sia pubblici che privati, che, oltre alla residenza, abbiano spazi destinati a servizi comuni, al fine di favorire l'integrazione e l'agggregazione sociale.

Non si ritiene, invece, ripercorribile l'esperienza del recupero delle abitazioni di proprietà di anziani autosufficienti, in quanto, in occasione del precedente triennale, non ha sortito gli effetti sperati, sia in termini di numero di domande pervenute che di finanziamenti utilizzati.

6) Risorse disponibili

Le risorse da utilizzare per il Piano triennale 2008/10 derivano prevalentemente dall'Accordo di Programma che la nostra Regione, come le altre, ha stipulato con il Ministero delle Infrastrutture nell'ottobre 2001, a seguito dell'Intesa Stato-Regioni del 2.3.2000, modificata ed integrata in data 18 ottobre 2007.

Tali risorse si riferiscono ai limiti di impegno che erano stati assegnati alla Regione per l'attivazione dei programmi di edilizia agevolata previsti dalle varie leggi di finanziamento. Gli importi che vengono trasferiti annualmente sono già decurtati dei rientri che devono essere periodicamente attribuiti al Fondo unico delle Regioni per l'edilizia sovvenzionata.

In attuazione di quanto disposto dall'*art. 4 della L.R. n. 23/2003*, le risorse confluiscono nel Fondo regionale per le Politiche abitative.

A queste devono essere aggiunte:

- > economie derivanti dalla programmazione realizzata ai sensi delle normative anteriori alla *L.R. n. 23/2003*;

- > risorse attribuite alla Regione nel 2005 e nel 2006 dalla Cassa DD.PP.;, relative ai rientri dei mutui contratti dai Comuni per l'acquisizione ed urbanizzazione delle aree, ai sensi dell'*art. 5 della legge 179/92*;

- > le economie accertate con *Delib.G.R. 12 maggio 2008, n. 523* pari a € 17.315.296,00, corrispondenti a risorse programmate e non utilizzate nel precedente Triennio 2004/06.

Al totale delle risorse disponibili devono poi essere detratti gli importo annualmente corrisposti agli Istituti di Credito per il pagamento di quota parte delle rate dei mutui ancora in essere.

Visto l'andamento degli anni precedenti, si ipotizza che la somma necessaria per i mutui possa aggirarsi intorno a € 3.400.000 nel triennio.

Altre economie che dovessero essere accertate nell'ambito del Piano Triennale 2004/06, derivanti sia dalla programmazione che dall'attuazione dei lavori, verranno utilizzate, sulla base di appositi atti della Giunta Regionale, in primo luogo per finanziare eventuali maggiori oneri verificatisi nei POA già approvati, e, in subordine, per incrementare la dotazione finanziaria del triennio 2008/2010.

Il riepilogo delle disponibilità finanziarie è contenuto nell'allegato A) al presente Piano.

7) Programmazione degli interventi 2008/2010

Come risulta dall'allegato A), le risorse regionali a disposizione per questo triennio sono inferiori a quelle messe in campo per il precedente Piano triennale.

Conseguentemente si impone una oculata scelta degli interventi, al fine di raggiungere ugualmente obiettivi rilevanti e di rispondere in maniera efficace ai bisogni emergenti della Regione in materia di politiche abitative.

Dalla ricerca curata dal CRESME e precedentemente illustrata emerge il permanere sul territorio di un diffuso bisogno di alloggi in locazione, a cui, ad oggi, viene fornita risposta quasi esclusivamente dai proprietari privati.

La domanda in tal senso proviene sia dalle categorie disagiate, che non possono accedere all'edilizia sociale per carenza di patrimonio pubblico, sia da categorie intermedie, con redditi superiori a quelli richiesti per la sociale ma non sufficienti per accedere alle locazioni sul libero mercato, costituite, in gran parte, da famiglie di nuova formazione, che sono attualmente in crescita, da studenti, da anziani, da lavoratori in mobilità, ecc.

Si ritiene, pertanto, che la programmazione da mettere in campo debba soddisfare prioritariamente le esigenze sopra descritte e che, quindi, debbano sicuramente essere riproposti gli interventi in locazione, sia a canone sociale che concordato, ai quali si può affiancare una nuova tipologia, che consenta di ottenere maggiori risultati con risorse inferiori.

Altro elemento fondamentale che dovrà caratterizzare gli interventi previsti dal presente Piano riguarda la sostenibilità ambientale degli edifici realizzati o recuperati. Infatti, anche la Regione Umbria si sta dotando di una propria normativa in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi, al fine di introdurre nelle nuove costruzioni e nel recupero del patrimonio edilizio esistenti criteri progettuali più rispettosi dell'ambiente e della salute umana, adottando tutti gli accorgimenti possibili per migliorare il comfort abitativo e l'impatto ambientale degli edifici.

Pertanto, in futuro, con l'entrata in vigore della legge regionale, tutti gli edifici realizzati con contributo pubblico dovranno ottenere la "certificazione di sostenibilità ambientale", secondo le prescrizioni contenute nella legge stessa.

7a) Locazione a canone sociale e Fondo regionale per l'affitto

Con il Piano triennale 2004/2006 è stata programmata la realizzazione di circa 314 alloggi da destinare alla locazione a canone sociale, con un impegno di risorse pari a circa € 40.000.000. Per poter realizzare un equivalente patrimonio nel prossimo triennio, dovrebbero essere impegnate gran parte delle risorse a disposizione, tenendo conto che, in edilizia sociale, il contributo coprirà, per il prossimo triennio il 95% o 90% del costo dell'intervento. In ogni caso, comunque, sommando il patrimonio in programmazione con quello eventualmente realizzabile potrebbe essere soddisfatto non più del 10% della richiesta totale di alloggi di ERP nella Regione, che raggiunge, nell'ultimo bando pubblicato dai Comuni, circa 4500 domande.

Pertanto, sulla base delle considerazioni effettuate, appare opportuno destinare comunque una quota di risorse agli interventi tradizionali a canone sociale, che saranno realizzati esclusivamente dalle ATER, anche per conto dei Comuni e che verranno puntualmente programmati nei singoli POA.

Tuttavia, nel contempo, si rende necessario individuare un'altra strategia (Fondo regionale per l'affitto) realizzabile con risorse di entità inferiore, ma, probabilmente, più efficace sotto il profilo della risposta ai fabbisogni manifestati.

Tale strategia si concretizza nell'utilizzo di finanziamenti per ridurre il costo dell'affitto, favorendo, contemporaneamente, l'incontro tra i proprietari privati di alloggi da concedere in locazione (offerta) e i nuclei familiari in condizioni di bisogno abitativo (domanda).

In questa sede si ritiene opportuno delineare solo alcuni elementi essenziali dell'operazione, rinviandone la definizione dettagliata e puntuale ai provvedimenti di approvazione dei singoli POA.

L'intervento verrà realizzato nei Comuni ad alta tensione abitativa, individuati con *Delibera CIPE n. 87/03 del 13.11.2003*, dal momento che, ovviamente, in tali Comuni si concentra la maggior parte della domanda di alloggi in locazione. La Giunta regionale, nell'ambito dei singoli Programmi operativi annuali, provvederà ad indicare il numero massimo di alloggi finanziabili per ciascun Comune, dando eventualmente priorità agli interventi da realizzare nei Comuni Capoluogo di Provincia.

La Regione ed i Comuni interessati definiranno, d'intesa con le ATER, i Sindacati degli inquilini e le Associazioni della proprietà edilizia, le caratteristiche dell'intervento e le attività ed i compiti da porre a carico di ogni soggetto interessato.

L'attività di gestione delle risorse stanziata viene affidata alle ATER Provinciali, le quali provvederanno a ricercare gli immobili liberi sul mercato ed ad offrirli ai nuclei familiari richiedenti, individuati tramite la procedura a sportello. È evidente, che per l'espletamento di questa attività, l'ATER dovrà relazionarsi con le Associazioni di categoria e svolgere azioni di capillare promozione dell'iniziativa, percependo, conseguentemente, un'indennità a parziale recupero delle spese sostenute.

Per la locazione degli alloggi reperiti sul mercato le ATER provvederanno ad attivare una procedura a "sportello", indicando in via preventiva la disponibilità dei medesimi ed i requisiti soggettivi che dovranno essere posseduti dai potenziali beneficiari, elencati nell'allegato B) al presente Piano.

Il canone di locazione degli alloggi individuati verrà calcolato sulla base di quanto disposto dall'*art. 2 della Legge 431/98* (canone concordato). Qualora l'offerta di alloggi fosse notevolmente inferiore alla domanda, l'ATER può valutare l'opportunità di reperire sul mercato alloggi da affittare a canone libero, ai sensi dell'*art. 3 della stessa Legge*.

In analogia a quanto già praticato con il Fondo nazionale per l'affitto, di cui all'*art. 11 della Legge 431/98*, verrà fissata un'aliquota massima di incidenza di tale canone di locazione sul reddito, al di sopra della quale si interverrà con il contributo pubblico, fino ad un massimo di € 250,00 mensili.

Quest'ultimo potrà essere erogato solo per la durata della locazione, stabilita ai sensi della *legge 431/98*, e deve essere soggetto ad aggiornamento annuale, in base alle condizioni del nucleo familiare.

Le ATER provvederanno a stipulare i contratti di locazione con i proprietari e le scritture private per la sublocazione a favore dei beneficiari.

Il finanziamento destinato all'intervento ammonta a € 4.500.000, ripartito con le modalità indicate nell'allegato A). Nell'importo totale indicato deve essere ricompreso un fondo di riserva, da quantificare in sede di POA, destinato a coprire i costi sostenuti dalle Aziende nei periodi di eventuale sfittanza degli alloggi. Qualora in un singolo POA non si dovessero utilizzare tutte le risorse, le economie verranno trasferite agli anni successivi.

7b) Locazione a canone concordato

Si ritiene che non si possa comunque prescindere dal realizzare i tradizionali interventi in locazione a canone concordato, permanente, a termine o a proprietà differita, con i quali si fornisce una concreta risposta alle sempre più crescenti esigenze che emergono nella Regione. Tali interventi verranno realizzati indifferentemente dalle ATER, dai Comuni, dalle imprese e dalle cooperative.

Per tutte le tipologie di locazione a canone concordato, la Giunta regionale stabilirà, con i singoli POA, la localizzazione degli interventi, il numero di alloggi da realizzare, nonché le procedure di attuazione, tenendo conto anche delle esperienze acquisite e maturate nel precedente Piano.

7c) interventi sperimentali

Sulla base dell'esperienza rilevata nel precedente triennio e dei contenuti del rapporto di analisi sul sistema abitativo in Umbria, allegato al presente Piano, è stata rilevata un persistente e diffusa esigenza di soluzioni abitative per gli anziani e per gli studenti universitari.

Per far fronte a tale necessità si ritiene più opportuno intervenire con la realizzazione di strutture, in locazione permanente, dedicate specificatamente a tali finalità, piuttosto che incentivare l'iniziativa privata che si concretizza nel recupero degli alloggi di proprietà.

Tale considerazione deriva dal fatto che gli interventi messi in campo nel precedente triennio (relativi al recupero di alloggi di proprietà privata da locare a studenti universitari e al recupero di alloggi di proprietà di anziani autosufficienti), non hanno sortito gli effetti sperati, come del resto quelli relativi al recupero di alloggi di proprietà privata localizzati all'interno dei "Programmi organici", in quanto le risorse programmate sono state utilizzate solo al 50% circa, per carenza di domanda.

Per quanto riguarda gli anziani ultrasessantacinquenni si ritiene indispensabile che le strutture realizzate non siano di tipo tradizionale e che, oltre all'alloggio, siano previsti spazi destinati a servizi comuni, locali per la riabilitazione, ambulatori medici, palestre, spazi destinati alla socializzazione e/o ad attività ludiche, ecc. Inoltre gli alloggi devono essere dotati di impianti per la domotica e la telemedicina.

Per la popolazione studentesca, individuata anche d'intesa con l'ADISU, si rende necessario privilegiare le proposte che presentano caratteristiche di immediato utilizzo o, comunque, di veloce realizzazione al fine di immettere rapidamente gli alloggi nel mercato.

Infine, per completare il panorama degli interventi sperimentali, si rende opportuno riproporre la realizzazione di alloggi di bioarchitettura, da destinare alla vendita, che nel precedente triennio hanno riscosso un apprezzabile consenso, sia tra gli operatori che tra i destinatari.

Gli interventi per anziani verranno realizzati dalle ATER provinciali, dalle cooperative di abitazione, dalle imprese di costruzione, nonché da Enti morali, che abbiano avuto esperienza in materia e possano essere coinvolti anche come enti gestori, mentre quelli per studenti esclusivamente dalle due ATER provinciali, che hanno già dimostrato competenza nel settore. Per quanto riguarda, invece, la bioarchitettura, si ritiene che gli operatori debbano essere le cooperative di abitazione e le imprese di costruzione, in quanto gli alloggi saranno destinati alla vendita.

L'individuazione degli operatori verrà effettuata mediante bando regionale per tutte le tre tipologie descritte.

Le risorse riservate per tale categoria potranno comunque essere destinate anche al completamento degli interventi sperimentali di bioarchitettura finanziati nel POA 2006 per i quali è in corso di approvazione il bando di gara.

In sede di approvazione dei singoli POA, la Giunta regionale stabilirà, nell'ambito del budget complessivo assegnato, l'entità delle risorse da destinare a ciascuna tipologia.

7d) Interventi di edilizia residenziale ricompresi all'interno dei centri storici

La legge prevede la compartecipazione di finanziamenti provenienti da diversi canali (commercio, turismo, artigianato, cultura, edilizia, ecc.) per realizzare interventi di riqualificazione e rivitalizzazione dei centri storici. Con questo triennio, pertanto, si prevede di accantonare risorse, nei POA 2009 e 2010, per finanziare gli interventi di edilizia residenziale presenti nei programmi approvati.

7e) Interventi all'interno dei PUC e dei Contratti di Quartiere

L'esperienza pregressa ha dimostrato che per la realizzazione di tali programmi le risorse destinate all'edilizia residenziale costituiscono un volano indispensabile. Pertanto, anche in questo triennio vengono previsti finanziamenti da utilizzare per interventi in locazione a canone sociale e/o concordato.

8) *Requisiti di qualificazione degli operatori*

Successivamente all'approvazione dei Programmi Operativi Annuali preliminari, i Comuni sono tenuti ad individuare gli operatori che realizzeranno gli interventi e a trasmettere il relativo elenco alla Regione ai fini dell'approvazione del POA definitivo. Quest'ultimi devono possedere i seguenti requisiti, necessari a garantire la qualità degli interventi edilizi:

Imprese di costruzione e loro consorzi

- non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R. D. 16 marzo 1942 n. 267 e successive modificazioni o integrazioni;
- essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL e Cassa Edile);
- essere in possesso di attestazione rilasciata dalla S.O.A. (Società Organismi di attestazione) per categoria e classifica adeguata, per un importo almeno pari al costo totale dell'intervento.

Cooperative di abitazione

- essere regolarmente iscritte albo nazionale di cui all'*art. 13 della L. n. 59/92*;
- essere regolarmente iscritte all'albo delle società tenuto dalla C.C.I.A.A.;
- avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e certificato ai sensi della *legge n. 59/92* e non trovarsi in fase di commissariamento o altra situazione;
- essere in possesso di certificazione di qualità aziendale UNI EN ISO 9001:2000.

Tali requisiti avranno valore sino al momento in cui verrà emanato dalla Giunta regionale apposito regolamento, ai sensi dell'*art. 26 della L.R. n. 23/2003*, la cui predisposizione dovrà essere oggetto di concertazione con le associazioni e le categorie di settore interessate alla realizzazione degli interventi.

9) *Qualità degli interventi*

In attuazione di quanto stabilito dall'*art. 2, lett. f, della L.R. n. 23/2003*, i Comuni, ai fini dell'inserimento degli interventi nei POA definitivi, saranno tenuti a valutare, quale requisito indispensabile per l'ammissibilità degli stessi, l'immediata cantierabilità, comprovata, ad esempio, dal progetto approvato dalla commissione edilizia, dalla proprietà dell'area o dell'immobile da parte dell'operatore, dalla conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti ecc. Possono essere considerati requisiti di priorità altre caratteristiche che consentono di evidenziare una migliore qualità degli interventi, quali la durabilità e manutenibilità dell'edificio, la relativa qualità architettonica, ecc.

Nell'ambito di ciascun POA la Giunta regionale evidenzierà, tra le caratteristiche sopra indicate, quelle che riterrà di maggior rilievo, individuandone eventualmente anche altre.

Allegato A)

Risorse finanziarie disponibili per il piano triennale 2008/2010 e ripartizione delle stesse per ciascun poa e per ogni categoria d'intervento.

Risorse finanziarie disponibili per il piano triennale 2008/2010

Dati previsionali

	Annualità	Annualità	Annualità	Totale
	2007-2008	2009	2010	€
	€	€	€	
Accordo di programma Regione Umbria e Ministero dei Lavori				
Pubblici (ora Ministero delle infrastrutture e Trasporti)	33.658.116	13.997.793	10.645.804	58.301.713
Disponibilità residui edilizia agevolata				1.017.443
Trasferimenti fondo rotazione aree (ex art. 5L. 179/92)				605.548
Residui di				17.315.296
programmazione del Piano Triennale				

Qualora durante l'attuazione dei singoli POA non fosse possibile utilizzare tutte le risorse programmate per ciascuna categoria d'intervento, a causa di revoche o rinunce al contributo o per assenza di domanda, la Giunta regionale ridistribuirà dette risorse, nell'ambito del medesimo POA, a favore delle categorie d'intervento nelle quali sono presenti programmi non ammessi a finanziamento a causa di carenza della disponibilità finanziaria.

Nel caso in cui nelle varie categorie d'intervento non fossero presenti programmi finanziabili, la Giunta regionale ripartirà le somme non utilizzate nell'ambito dei POA successivi.

Allegato B)

Entità dei contributi

Categorie d'intervento

Requisiti soggettivi dei beneficiari

Premessa

Di seguito vengono indicate le categorie d'intervento attuate con il presente Piano triennale, e, per ciascuna di esse, vengono stabiliti l'entità dei contributi ed i requisiti soggettivi dei beneficiari. Per quanto riguarda il "Fondo regionale per l'affitto", i requisiti soggettivi dei locatari, nonché le modalità per la concessione ed erogazione dei contributi non vengono descritti nel presente allegato, in quanto, così come previsto al punto 7a) del Piano, si rende più opportuno disciplinarli con i singoli POA.

Il presente allegato potrà essere ulteriormente dettagliato e/o modificato dalla Giunta regionale con propri atti, qualora se ne ravvisi l'opportunità.

Nel caso in cui gli operatori abbiano in corso interventi finanziati con il precedente triennale 2004/2006, e non abbiano ancora individuato i beneficiari, i requisiti di questi ultimi verranno valutati sulla base di quanto stabilito nel presente allegato, fermo restando i finanziamenti già previsti.

In particolare, tale procedura verrà attuata nei casi in cui il momento di valutazione dei requisiti soggettivi intervenga dopo la data di pubblicazione del Piano Triennale 2008/2010 nel Bollettino Ufficiale della Regione.

In armonia con il decentramento amministrativo, già da tempo attuato da questa Regione, la verifica dei requisiti soggettivi dei beneficiari degli interventi verrà effettuata dai Comuni territorialmente competenti. Eventuali diverse disposizioni in tal senso verranno stabilite nei singoli POA.

Per quanto riguarda gli interventi di edilizia residenziale realizzati all'interno dei Programmi di Riqualificazione Urbana, comunque denominati, si precisa che la relativa normativa in merito ai requisiti soggettivi dei beneficiari, all'entità dei contributi e alle modalità di erogazione verrà adottata con appositi provvedimenti di Giunta Regionale.

1) *Incremento della proprietà dell'abitazione primaria (art. 8 L.R. n. 23/2003)*

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sono realizzati da Cooperative di abitazione, Imprese di costruzione o loro consorzi o associazioni e sono finalizzati al recupero, acquisto e recupero e nuova costruzione di alloggi da destinare alla vendita (art. 8 comma 1) o alla proprietà differita (art. 8 comma 3) a favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di seguito specificati.

Nel caso di interventi finalizzati alla proprietà differita, l'alloggio è destinato alla locazione per un periodo di almeno 8 anni e successivamente venduto al locatario in possesso dei requisiti soggettivi di seguito specificati.

Nel periodo di locazione il canone è determinato in misura non superiore a quello concordato di cui all'*art. 2 della L. 431/98*.

Al momento della vendita, il contributo, originariamente determinato a favore di ciascun locatario e rivalutato in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, viene detratto dal prezzo di cessione dell'alloggio, determinato nella convenzione stipulata con il Comune, per una durata minima di anni venti.

Rientrano in questa fattispecie, in quanto destinati alla vendita, anche gli interventi realizzati con criteri di bioarchitettura sperimentali.

A) REQUISITI SOGGETTIVI

I requisiti di cui al punto A 1) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.

I requisiti di cui ai punti A 2), A 3), A4) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare richiedente nonché dal coniuge non legalmente separato, anche se quest'ultimo non dovesse essere incluso nello stesso stato di famiglia.

A 1) Residenza e cittadinanza

> Cittadini italiani o dei Paesi aderenti all'Unione Europea, che risiedono o prestano la propria attività lavorativa in un Comune della Regione da almeno un anno.

> Cittadini dei Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni [1], che risiedono e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della Regione da almeno due anni [2].

> Cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia per risiedere nell'alloggio recuperato entro un anno dalla domanda ovvero, entro un anno dalla fine dei lavori qualora questi ultimi, alla scadenza del termine precedente, non siano ancora ultimati.

[1] Per i cittadini dei Paesi extracomunitari in possesso della carta di soggiorno si prescinde dal triennio.

[2] Per lavoro continuativo s'intende il lavoro svolto anche per periodi a tempo determinato purché questi, complessivamente, raggiungano i due anni nell'arco dei quattro anni antecedenti il momento di valutazione dei requisiti soggettivi.

A 2) Impossidenza di alloggi

> Il nucleo familiare richiedente, non deve essere titolare del diritto di proprietà, nuda proprietà, comproprietà, usufrutto, uso e abitazione su di un alloggio o quota parte di esso, adeguato alle esigenze del nucleo familiare ed ubicato nel comune di residenza, in quello ove il richiedente svolge la propria attività lavorativa o in quello sede dell'intervento. Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:

- tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;
- quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;
- cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;
- sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario o nudo proprietario di un alloggio, o quota parte di esso, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dall'altro comproprietario o è locato a terzi.

> Il nucleo familiare richiedente non deve essere titolare di un reddito annuo complessivo da fabbricati, ad eccezione di quello derivante da immobili non residenziali, superiore ad Euro 500,00.

A.3) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici

Non aver fruito di altro contributo pubblico, in qualunque forma concesso, per l'acquisto di un'abitazione.

Possono beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente.

Non rientrano nella fattispecie sopra indicata i coniugi che hanno entrambi fruito di contributo e si sono successivamente separati.

A.4) Reddito

Il nucleo familiare richiedente deve essere percettore di reddito. Tale reddito non deve superare € 36.000,00 convenzionali.

Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si sommano i redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi.

Dal reddito così determinato vengono detratti € 1.000,00 per ogni figlio e per ogni anziano ultrasessantacinquenne che risultino essere a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40%, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo.

Nel caso di redditi misti le decurtazioni di cui sopra vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero, decurtati dei soli contributi previdenziali ed assistenziali obbligatori.

Per l'individuazione dei redditi fiscalmente imponibili da presentare, si tiene conto della data di valutazione dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto C). Qualora quest'ultima ricada tra il 1° gennaio ed il 30 giugno, i beneficiari sono tenuti a dichiarare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare due anni prima e dichiarati l'anno precedente.

Qualora, invece, la suddetta data ricada tra il 1° luglio ed il 31 dicembre, i beneficiari sono tenuti a dichiarare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare l'anno precedente e dichiarati nello stesso anno.

Non sono inclusi nel computo complessivo dei redditi imponibili i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili. Tuttavia, qualora il reddito del nucleo familiare richiedente sia costituito solo da tali emolumenti,, gli stessi vengono comunque considerati ai fini del possesso del requisito.

Non si considerano percettori di reddito coloro che percepiscono esclusivamente reddito da fabbricati.

B) COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari che, alla data di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto C) non si sono ancora costituiti, ma si costituiranno entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di affitto (nel caso di interventi in locazione con proprietà differita) o entro sei mesi dalla data di stipula del contratto di acquisto/assegnazione (in caso di interventi in vendita/assegnazione). In tale ipotesi il richiedente indica i componenti che andranno a costituire il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di quest'ultimi. Per tale motivo, entro il termine previsto per il distacco, il nuovo nucleo familiare deve costituirsi in modo conforme a quanto dichiarato, pena la revoca del contributo.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

C) DATA DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI

I beneficiari dei contributi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi sopra descritti nei seguenti momenti:

- per i soci di cooperative, alla data di assegnazione provvisoria effettuata con delibera del Consiglio di Amministrazione;
- per gli acquirenti da Imprese, alla data del compromesso di acquisto debitamente registrato, ovvero alla data della fattura di primo acconto sul prezzo di cessione;
- per i privati singoli che acquistano la prima abitazione, alla data del relativo bando;
- per i locatari di alloggi con proprietà differita, alla data del verbale di assegnazione del Consiglio di Amministrazione nei casi di interventi realizzati da Cooperative edilizie e alla data del contratto di locazione, nei casi di interventi realizzati da Imprese di costruzione.

D) VINCOLI

D1) Vincoli per gli operatori

Gli alloggi destinati alla vendita devono essere venduti entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori, pena la revoca del contributo assegnato agli alloggi non venduti.

Nel caso in cui, prima della scadenza del biennio di cui sopra, l'operatore chieda di poter locare gli alloggi non ancora venduti, il contributo non viene revocato, purché il periodo di locazione non ecceda quello stabilito dall'*art. 2 della L. 431/98*, ed il canone di locazione sia determinato sulla base della stessa normativa.

Dopo tale periodo l'alloggio deve essere comunque venduto, pena la revoca della quota di contributo attribuita all'alloggio invenduto.

Gli alloggi destinati alla proprietà differita devono essere locati entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori, pena la revoca del contributo assegnato agli alloggi non locati. Il periodo di locazione di otto anni decorre dalla scadenza del suddetto biennio.

D2) Vincoli per i beneficiari

Gli acquirenti degli alloggi devono risiedere negli stessi per cinque anni decorrenti dalla data di compravendita/assegnazione definitiva. Per lo stesso periodo non possono né vendere né locare l'alloggio, salvo autorizzazione comunale concessa per gravi e sopravvenuti motivi.

Nel caso di alloggi realizzati in proprietà differita, il suddetto vincolo decorre dalla data del contratto di acquisto.

E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Interventi di recupero o acquisto e recupero

Fasce di reddito convenzionale	% max del costo convenzionale	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
fino a € 24.000,00	40	
da € 24.000,01 a € 31.000,00	35	45.000
da € 31.000,01 a € 36.000,00	30	

Interventi di nuova costruzione

Fasce di reddito convenzionale	% max del costo convenzionale	Contributo ad alloggio in fase di programmazione €
fino a € 24.000,00	30	

da € 24.000,01 a € 31.000,00	25	35.000
da € 31.000,01 a € 36.000,00	20	

2) Alloggi destinati alla locazione (art. 9 L.R. n. 23/2003)

Descrizione degli interventi

Locazione a canone sociale

Gli interventi sono realizzati dalle ATER provinciali e dai Comuni, mediante la nuova costruzione o l'acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale. Nel caso di interventi su immobili di proprietà comunale l'ATER territorialmente competente funge da stazione appaltante, previa stipula di apposita convenzione ai sensi della L.R. n. 11/2002, e alla stessa viene direttamente erogato il contributo.

I requisiti soggettivi degli aspiranti assegnatari, le modalità di assegnazione e gestione degli alloggi ed i criteri per la determinazione dei canoni di locazione sono disciplinati dal Titolo IV della *legge regionale n. 23/2003* e dai relativi regolamenti attuativi.

Locazione permanente a canone concordato

Gli interventi sono realizzati dalle ATER provinciali, dai Comuni, da cooperative di abitazione, da Imprese di costruzione o loro consorzi ed associazioni, mediante la nuova costruzione, il recupero e l'acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione permanente con un canone determinato in misura non superiore a quello concordato di cui all'*art. 2 della L. n. 431/98*.

Gli immobili realizzati in locazione permanente possono essere destinati a tale finalità senza soluzione di continuità (vincolo sull'immobile), ovvero per almeno quindici anni (vincolo sulle risorse).

Vincolo sull'immobile: non è consentita la vendita frazionata degli alloggi; è ammessa esclusivamente la vendita dell'intero complesso edilizio ad un unico soggetto, il quale ha l'obbligo di mantenere inalterato il vincolo preesistente concedendo gli alloggi in locazione.

Vincolo sulle risorse: allo scadere dei quindici anni, il soggetto proprietario può vendere contestualmente i singoli alloggi con diritto di prelazione a favore del locatario. Qualora quest'ultimo non intende acquistare deve essere garantita la permanenza nell'alloggio condotto in locazione. I locatari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti sia all'inizio della locazione che al momento dell'acquisto degli alloggi.

L'importo ricavato deve essere interamente reinvestito nell'acquisto, acquisto e recupero o nuova costruzione di altro immobile, composto da equivalenti unità immobiliari da destinare alla locazione permanente. Tale reinvestimento deve essere garantito da apposita polizza fidejussoria.

Gli interventi sperimentali per anziani sono realizzati dalle ATER provinciali, dalle cooperative di abitazione, dalle imprese di costruzione, nonché da Enti morali, purché questi ultimi abbiano avuto esperienza in materia e possano essere coinvolti anche come enti gestori.

Gli interventi sperimentali per studenti sono realizzati esclusivamente dalle due ATER provinciali.

Locazione a termine a canone concordato

Gli interventi sono realizzati dalle Imprese di costruzione e Cooperative di abitazione, mediante la nuova costruzione, il recupero e l'acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione a termine per un periodo non inferiore a 8 anni. Alla scadenza del termine gli alloggi possono essere venduti con diritto di prelazione a favore dei locatari, alle condizioni stabilite nella convenzione stipulata con il Comune ovvero atto d'obbligo registrato e trascritto alla Conservatoria RR.II.

I locatari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti sia all'inizio della locazione che al momento dell'acquisto degli alloggi.

Il canone di locazione è determinato dal Comune in misura non superiore a quello concordato di cui all'*art. 2 della Legge n. 431/98*.

A) REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI

I requisiti di cui al punto A 1) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.

I requisiti di cui ai punti A 2) e A 3) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare richiedente, nonché dal coniuge non legalmente separato, anche se quest'ultimo non dovesse essere incluso nello stesso stato di famiglia.

A 1) Residenza e cittadinanza

> Cittadini italiani o dei Paesi aderenti all'Unione Europea, che risiedono o prestano la propria attività lavorativa in un Comune della Regione da almeno un anno.

> Cittadini di Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni [1], che risiedono e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della Regione da almeno due anni [2].

> Cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia per risiedere nell'alloggio recuperato entro un anno dalla domanda ovvero, entro un anno dalla fine dei lavori qualora questi ultimi, alla scadenza del termine precedente, non siano ancora ultimati.

[1] Per i cittadini dei Paesi extracomunitari in possesso della carta di soggiorno si prescinde dal triennio.

[2] Per lavoro continuativo s'intende il lavoro svolto anche per periodi a tempo determinato purchè questi, complessivamente, raggiungano i due anni nell'arco dei quattro anni antecedenti il momento di valutazione dei requisiti soggettivi.

A 2) Impossidenza di alloggi

A 2 a) Alloggi in locazione a termine ed in locazione permanente con vincolo sulle risorse

> Il nucleo familiare richiedente, non deve essere titolare del diritto di proprietà, nuda proprietà, comproprietà, usufrutto, uso e abitazione su di un alloggio o quota parte di esso, adeguato alle esigenze del nucleo familiare ed ubicato nel comune di residenza, in quello ove il richiedente svolge la propria attività lavorativa o in quello sede dell'intervento.

Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:

- tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;
- quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;
- cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;
- sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario o nudo proprietario di un alloggio, o quota parte di esso, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dall'altro comproprietario o è locato a terzi.

> Il nucleo familiare richiedente non deve essere titolare di un reddito annuo complessivo da fabbricati, ad eccezione di quello derivante da immobili non residenziali, superiore ad Euro 500,00.

A 2 b) Alloggi in locazione permanente con vincolo sull'immobile

Il nucleo familiare richiedente, non deve essere titolare del diritto di proprietà, comproprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su di un alloggio o quota parte di esso adeguato alle esigenze del nucleo familiare ed ubicato nel territorio regionale.

Si considera adeguato un alloggio che produca un reddito da fabbricati superiore ad Euro 500,00 e abbia una superficie idonea al numero dei componenti il nucleo familiare, determinata come segue: viene divisa per sedici l'intera superficie utile dell'alloggio. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:

- tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;
- quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;
- cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;
- sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario o nudo proprietario di un alloggio, o quota parte di esso, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dall'altro comproprietario o è locato a terzi.

Al fine di determinare il reddito da fabbricati, non si considerano nel calcolo le unità immobiliari non residenziali.

A.3) Reddito

Il nucleo familiare richiedente deve essere percettore di reddito. Tale reddito non deve superare € 36.000,00 convenzionali.

Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si sommano i redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi.

Dal reddito così determinato vengono detratti € 1.000,00 per ogni figlio e per ogni anziano ultrasessantacinquenne che risultino essere a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40%, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo.

Nel caso di redditi misti le decurtazioni di cui sopra vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero, decurtati dei soli contributi previdenziali ed assistenziali obbligatori.

Per l'individuazione dei redditi fiscalmente imponibili da presentare, si tiene conto della data di valutazione dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto C). Qualora quest'ultima ricada tra il 1° gennaio ed il 30 giugno, i beneficiari sono tenuti a dichiarare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare due anni prima e dichiarati l'anno precedente.

Qualora, invece, la suddetta data ricada tra il 1° luglio ed il 31 dicembre, i beneficiari sono tenuti a dichiarare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare l'anno precedente e dichiarati nello stesso anno.

Non sono inclusi nel computo complessivo dei redditi imponibili i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili. Tuttavia, qualora il reddito del nucleo familiare richiedente sia costituito solo da tali emolumenti, gli stessi vengono comunque considerati ai fini del possesso del requisito.

Non si considerano percettori di reddito coloro che percepiscono esclusivamente reddito da fabbricati.

A 4) Interventi sperimentali per anziani e studenti

• Anziani

Il nucleo familiare deve essere composto da non più di due persone, almeno una delle quali ultrasessantacinquenne ed autosufficiente.

Vengono, inoltre, richiesti i requisiti descritti ai punti A1), A2) e A3).

• Studenti

Vengono individuati sulle base delle graduatorie formulate dall'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario (A.Di.S.U.), alla quale viene affidata la gestione delle strutture.

B) COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari che, alla data di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto C) non si sono ancora costituiti, ma si costituiranno entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di affitto.

In tale ipotesi il richiedente indica i componenti che andranno a costituire il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di quest'ultimi. Per tale motivo, entro il termine previsto per il distacco, il nuovo nucleo familiare deve costituirsi in modo conforme a quanto dichiarato, pena la revoca del contributo.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

C) DATA DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI

I locatari degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi sopra descritti nei seguenti momenti:

- per gli interventi realizzati da imprese, alla data del contratto di locazione;
- per gli interventi realizzati dalle Cooperative, alla data del verbale di assegnazione del Consiglio di Amministrazione;
- per gli interventi realizzati dalle ATER, dai Comuni, dagli Enti Morali e da altri soggetti attuatori alla data del bando/avviso pubblico.

I requisiti soggettivi devono essere accertati per ogni locatario subentrante.

D) VINCOLI

Vincoli per gli operatori

Gli alloggi destinati alla locazione devono essere locati entro due anni dalla data di ultimazione dei lavori, pena la revoca del contributo assegnato all'alloggio non locato.

Il periodo di locazione decorre dalla scadenza del suddetto biennio.

E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

E1) Alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati alla locazione a canone sociale

Tipologia d'intervento	% max di contributo
Nuova costruzione	90
Recupero o acquisto/recupero	95

In fase di programmazione la percentuale di cui sopra è applicata al costo convenzionale dell'intervento, calcolato sulla base dei massimali in vigore, mentre, a lavori ultimati, è applicata al totale della spesa effettivamente sostenuta dagli operatori, compresa l'IVA.

L'importo del contributo definitivo non può, comunque, superare quello originariamente assegnato.

E2) Alloggi destinati alla locazione permanente

Tipologia d'intervento	% max di contributo	Contributo ad alloggio in fase di programmazione
		€
Nuova costruzione	50	80.000
Recupero	o 60	90.000

acquisto/recupero

Qualora l'operatore sia un soggetto pubblico la percentuale di cui sopra è applicata al totale della spesa effettivamente sostenuta, compresa l'IVA.

Qualora l'operatore sia un soggetto privato la percentuale di cui sopra è applicata al costo convenzionale dell'intervento, calcolato sulla base dei massimali in vigore al momento dell'inizio dei lavori.

In entrambi i casi, l'importo del contributo definitivo non può comunque superare quello originariamente assegnato in fase di programmazione.

E3) Alloggi destinati alla locazione a termine

recupero o acquisto e recupero

Durata della locazione numero anni	% max di contributo	Contributo ad alloggio in fase di programmazione
		€
12	40	65.000
8	30	50.000

nuova costruzione

Durata della locazione numero anni	% max di contributo	Contributo ad alloggio in fase di programmazione
		€
12	35	55.000
8	25	40.000

Le percentuali di cui sopra sono applicate al costo convenzionale dell'intervento, calcolato sulla base dei massimali in vigore al momento dell'inizio dei lavori.

L'importo del contributo definitivo non può comunque superare quello originariamente assegnato in fase di programmazione.

ALLEGATO C)

Il sistema abitativo in Umbria

Rapporto di analisi

Premessa

I dati raccolti e l'analisi sviluppata sul sistema abitativo in Umbria, mettono in luce alcuni aspetti di conferma delle questioni strutturali già evidenziate nel precedente rapporto, ma mostrano, anche, episodi di mutamento congiunturale (accelerazioni o inversioni di tendenza) rispetto ad alcuni fenomeni.

In ambito demografico, per esempio, la crescita della popolazione è superiore alla media nazionale costituita da una vitalità (confermata rispetto al precedente rapporto) in provincia di Perugia e da una ripresa della crescita demografica nel Ternano. Sebbene l'Umbria registra una **concentrazione di popolazione anziana** (è la quarta regione come indice di vecchiaia) si riscontra un **ringiovanimento della provincia di Perugia**. Infine, è **aumentata l'incidenza della popolazione straniera** residente sul complesso: dal 5,1% del 2003 al 7,3% del 2006.

La domanda abitativa è aumentata sensibilmente: le nuove famiglie nei cinque anni fra il 2001 e il 2006 sono state 38.500 (i nuovi nuclei erano 34mila in tutto il decennio '91-'00 e 14mila nel '81-'91). Ciò ha comportato una robusta immissione di nuove abitazioni (15.610), causato anche dalla fase espansiva del mercato immobiliare (224mila euro, il prezzo medio regionale di vendita di un'abitazione nel 2007).

L'offerta di edilizia pubblica è notevolmente insufficiente: le assegnazioni sono solo il 2,4% delle 5.400 domande ammesse. E il disagio emerge con nettezza anche dalle **6.000 domande ammesse al contributo di sostegno** e al **forte incremento dei provvedimenti di sfratto** (più che raddoppiato) in particolare per morosità del locatario.

Dunque, come si potrà vedere più nel dettaglio nelle pagine che seguono, il quadro complessivo del disagio abitativo in Umbria non presenta segnali di miglioramento. Anzi, la vivacità attraversata fino ad oggi dal mercato immobiliare, con forti tensioni sui prezzi, e la accelerazione della crescita del numero di famiglie (particolarmente quelle immigrate) hanno acuitizzato il problema.

La sintesi analitica

I residenti I residenti della Regione Umbria risultavano, al 2006, poco meno di 868

aumentano mila di cui il 73,8% (oltre 640 mila) nella provincia di Perugia e il
a **ritmirimamente** 26,2% (circa 228 mila) in provincia di Terni.
superiori a
quelli

nazionali La crescita della popolazione risulta superiore a quella nazionale con il +1,7% tra il 1991 e il 2001 (contro l'invariato del Centro e il +0,4% nazionale) composto dal netto +2,9% della provincia di Perugia e dal -1,4% della provincia di Terni.

Anche in periodi più recenti si evidenzia la vitalità della provincia di Perugia (+5,7% tra il 2001 e il 2006) a fronte di una ripresa della crescita demografica in provincia di Terni (+3,5%). Complessivamente i residenti dell'Umbria sono cresciuti del 5,1% tra il 2001 e il 2006 con un ritmo superiore a quello italiano (+3,1%) e a quello del Centro (+3,8%).

I Sistemi Locali del Lavoro più dinamici risultano quelli di Perugia (6 comuni) e di Assisi (4 comuni) con incrementi vicini al 14% in 15 anni (+8,7% per Perugia e +6,1% per Assisi tra il 2001 e il 2006)

L'Umbria è L'Umbria è la quarta regione italiana secondo una classifica di tale
la **quarta** indice (185,9 al 1° gennaio 2007 superata solo dalla Liguria, dalla
regione più Toscana e dal Friuli V. G.); nella classifica provinciale si osserva che
vecchia Terni si colloca al decimo posto tra le province più vecchie d'Italia con
d'Italia ... un indice di 213,7 (in crescita dal 209,9 del 2002 e stabile rispetto al 2006) mentre Perugia

...ma **l**risulta relativamente più "giovane" collocandosi al quarantacinquesimo
provincia posto con un indice di 177,0 in riduzione rispetto al 177,4 del 2002 e,
di Perugia soprattutto, rispetto al 179,6 del 2004. Perugia, dunque, ringiovanisce.
"ringiovanisce"

Il **saldo** Il saldo naturale tra nascite e morti dell'Umbria risulta negativo per
naturale è valori tra i -1.475 del 2004 e i -2.400 del 2003 ed il dato più recente
negativo è relativo al 2006 indica -1.696 residenti. Il calo demografico tra il 2002 e
la **crescita** il 2006, in assenza di movimento migratorio, è di quasi 10.000 unità. Il
dei saldo migratorio complessivo (italiani da altro comune + stranieri) ha
residenti è raggiunto l'entità massima (+16.212 unità) nel 2003 per poi ridursi
data dal gradualmente fino al +6.785 del 2006.
movimento
migratorio

Il **7,3%** L'incidenza della popolazione straniera residente rispetto alla
degli popolazione complessiva è aumentata in misura considerevole dal 5,1%
abitanti è del 2003 al 7,3% del 2006 e, tale dato, evidenzia come l'Umbria sia un
straniero... polo di attrazione per l'immigrazione (6,3% di stranieri nel Centro e

5,0% in Italia).

...il **9,2%** Perugia è il principale nucleo di immigrazione (14.837 stranieri nel **comune** residenti pari al 9,2% della popolazione complessiva nel 2006), seguita di **dagli** altri comuni della provincia (35.987 stranieri pari al 7,4% del **Perugia...** totale).

...e il **6,1%** La provincia di Terni presenta incidenze inferiori (6,1% nel capoluogo **in quello di** Terni e 5,4% negli altri comuni della provincia) a quelle rilevabili nel **Terni** Centro Italia e molto simili a quelle medie nazionali.

Si osserva la diversa vocazione delle due province umbre con Perugia che evidenzia una forte capacità ad attrarre popolazione una incidenza di poco inferiore a quella registrata a Firenze o in gran parte delle città del Veneto; Terni si caratterizza come una media provincia del Centro quanto ad incidenza di popolazione straniera.

Raddoppiat L'aumento del numero delle famiglie residenti appare elevato per **o il ritmo di** l'intera regione con una particolare intensità per la provincia di Perugia. **crescita** Le famiglie umbre sono oltre 352 mila nel 2006 con un incremento pari **delle** al 12,3% rispetto al 2001 (+9,6% in Italia e +10,3% nel Centro).

famiglie:

+12,3%

1991 -2001

e +12,3%

2001 - 2006

I Le aree territorialmente più dinamiche risultano la città di Perugia con il **capoluoghi** +16,4% tra il 2001 e il 2006 e la città di Terni con il +12,2%; gli altri **guidano** i comuni della provincia di Perugia crescono del 12,0% e quelli della **crescita** provincia di Terni dell'8,1%.

A Perugia Nei 10 anni tra il 1991 e il 2001: +12,3% per la regione, +13,6 per la **crescita** di provincia di Perugia, +9,0 per la provincia di Terni. Anche nel periodo **lungo** intercensuario si era osservata una maggiore crescita del numero di **periodo,** famiglie nella città di Perugia (+15,9%) mentre la città di Terni (+8,1%) **Terni** mostrava una dinamica inferiore a quella italiana (+9,6%) e a quella del **accelera dal** Centro (+9,8%).

2001

Ancora un Le due università perugine presentano un numero di iscritti totali tra i **fattore** di 31.500 e quasi 37.000, gran parte dei quali fuori sede (non considerati **pressione** dalle informazioni relative alla popolazione e alle famiglie residenti). Il **sulla** dato interessante, oltre al numero di iscritti che è leggermente diminuito **demografia** negli anni stabilizzandosi attorno ai 34 - 35 mila, è il flusso di matricole **:** **gli**

studenti

Oltre 32.000 iscritti totali 8.500 matricole nell'anno accademico 2006 - 2007 annuali che è passato da circa 6 - 7 mila agli 8 mila per arrivare agli oltre 8.500 nell'anno accademico 2006 - 2007. Meno iscritti ma un flusso annuale in crescita indicano una maggiore velocità nel mercato edella locazione. Va tenuto presente che una quota di neolaureati tende a rimanere nella città in cui ha studiato ed entra a far parte dei residenti con ciò che ne consegue in termini di necessità abitative.

Una regione proprietari Già al censimento 2001 l'Umbria appariva una regione di proprietari di(76,5% delle famiglie) in cui la quota di famiglie in affitto (13,9%) era da considerare residuale dal punto di vista numerico ma da monitorare sotto l'aspetto delle condizioni abitative. Anche l'"altro titolo di godimento" (uso gratuito, usufrutto, comodato d'uso e che potrebbe nascondere parte degli "affitti in nero") presenta un valore superiore alla media (9,6% contro l'8,6% nazionale).

Più nei capoluoghi Le quote maggiori di abitazioni in affitto si concentravano nei due capoluoghi con un valore più elevato a Terni (18,9%) rispetto a Perugia (16,8%). Negli altri comuni delle due province si rilevano elevati valori nella quota di alloggi di proprietà (77,2% per Perugia e 77,5% per Terni).

"Altro titolo" comuni minori Nei comuni minori gioca un ruolo importante il gran numero di famiglie che occupano un alloggio a titolo diverso dalla proprietà e dall'affitto (10,7% per la provincia di Perugia e 10,4% per quella di Terni), probabilmente concessi in uso gratuito da familiari.

3.100 nuove case tra il 1997 e il 2007 La produzione regionale di abitazioni inserite in edifici di nuova realizzazione risulta di circa 2.600 alloggi annui nella media decennale tra il 1997 e 1998 - 2007. Se si considerano anche gli alloggi ricavati da ampliamenti, si superano le 3.100 abitazioni. La provincia di Perugia, che partiva da 2.300 nuove abitazioni realizzate nel 1998, ha visto una forte riduzione della produzione nei sei anni successivi (dal minimo del 2000 pari a

1.225 al massimo del 2004 con 2.071) ed un incremento altrettanto

3.700 media degli ultimi anni (3.200 nuova costruzione e 500 da la2007). In provincia di Terni, se si eccettua la produzione del 1998 (862), del 1990 (907) e del 2002 - 2003 (715 e 624), il completamento di 3nuove case risulta attorno alle 400 unità.

ampliament

i)

Nasce la questione abitativa Confrontando le variazioni dello stock edilizio residenziale e le variazioni del numero di famiglie residenti si può valutare il fabbisogno abitativo nei diversi periodi presi in considerazione:

Umbria

■ tra il 1971 e il 1981 lo stock edilizio è aumentato di 59.651 abitazioni (5.965 in media annua) e le famiglie sono aumentate di 43.280 unità (4.328 l'anno); la differenza tra i due valori indica un surplus di 16.371 alloggi (1.637 l'anno)

■ tra il 1981 e il 1991 lo stock edilizio è aumentato di 44.024 abitazioni (4.402 in media annua) e le famiglie sono aumentate di 14.177 unità (1.418 l'anno); la differenza tra i due valori indica un surplus di 29.847 alloggi (2.985 l'anno)

■ tra il 1991 e il 2001 lo stock edilizio è aumentato di 29.750 abitazioni (2.975 in media annua) e le famiglie sono aumentate di 34.383 unità (3.438 l'anno); la differenza tra i due valori indica un deficit di 4.633 alloggi (463 l'anno)

La domanda massima di 23.000 abitazioni tra il 2001 e il 2006

■ tra il 2001 e il 2006 lo stock edilizio è aumentato di 15.610 abitazioni (3.122 in media annua) e le famiglie sono aumentate di 38.471 unità (7.694 l'anno); la differenza tra i due valori indica un deficit di 22.861 alloggi (4.572 l'anno)

In termini di famiglie, si è passati dai circa 14 mila nuovi nuclei tra il 1981

Raddoppia la domanda annua e il 1991 agli oltre 34 mila del decennio successivo, fino alle 38.500 famiglie dei cinque anni compresi tra l'ultimo censimento e il 2006. Il dato equivale a un raddoppio della domanda annua poiché l'apporto annuale di nuove famiglie è pari a 7.700 nel 2006 contro le 4.300 tra il '71 e l'81, le 1.400 tra l'81 e il '91, le 3.400 tra il '91 e il 2001.

11.500 case vendute nel 2006 Nel 2006 sono state rilevate quasi 11.500 compravendite con un incremento del 3,6% rispetto al 2005 (+1,3% l'Italia e -0,4% il Centro).
2006: mercato che cresce più della media nazionale le variazioni, che evidenziano un ciclo "esasperato", dal 2000 ad oggi risultano pari al +86,7% per l'Umbria, +54,4% per l'Italia e +85,7% per il Centro.

Perugia presenta il mercato più dinamico con un incremento annuale del

+94,5% nel 2006 e una variazione complessiva (2000 - 2006) pari al **+94,5%**. La provincia di Terni, invece, risulta in calo nel 2006 (-3,0%) e in crescita del 67,4% tra il 2000 e il 2006, comunque 13 punti percentuali in più rispetto al totale nazionale.

Perugia Il prezzo medio per la città di Perugia è pari a 2.040 €/mq e per la città **oltre 2.000** di Terni è di 1.370 €/mq. In valori correnti, tra il 1998 e il 2007, il **€/mq.** prezzo medio delle case è aumentato del 72,9% a Perugia e del 57,2% a **Terni poco** Terni. **sotto i 1.400** €/mq.

I tassi di variazione annui calcolati su valori depurati dall'inflazione

+72,9% risultano in crescita moderata in tutto il periodo considerato nella città di **Perugia** e Terni con una tendenza al calo negli ultimi due anni (-0,6% nel 2006 e - **+57,2%** a 0,2% nel 2007) e con una flessione più intensa nel 2003 (-2,3%). Nella città di Perugia, invece, si rileva un periodo di calo dei prezzi fino al 1998, una ripresa tra il 2001 e il 2002 e una ulteriore forte discesa nel 2003 (-8,1%) a cui fa seguito un biennio di crescita molto intensa (+29,5% nel 2004 e +9,3% nel 2005). Gli ultimi due anni mostrano un lieve calo nel 2006 (-6%) e un nuovo incremento nel 2007 (+3,4%).

Case molto grandi... L'indagine diretta sugli immobili offerti in vendita indica che la superficie media delle abitazioni del campione di offerte di vendita è risultata di 128 mq. nell'intera regione con il minimo di 94 mq. nella città di Perugia e le

...oltre 220 punte più elevate di 197 mq. nei comuni non capoluogo della provincia **mila €** di Terni. Il prezzo medio regionale a cui sono vendute le abitazioni è di **alloggio...** circa 224.000 € pari a 1.660 €/mq. il prezzo unitario più elevato si rileva

...da 1.500 nella città di Perugia (quasi 2.000 €/mq.) e nelle altre ripartizioni si **€ a 2.000 €** osservano prezzi tra i 1.540 €/mq. dei comuni non capoluogo della **per metro** provincia di Terni e i 1.630 €/mq. della città di Terni. **quadro**

Famiglie poco L'acquisto attraverso finanziamenti bancari in Umbria appare limitato rispetto a quanto si rileva nel resto d'Italia e, soprattutto, nel Centro. Il **indebitate** forte incremento delle compravendite ha, in ogni caso, portato le **per la casa** erogazioni di **ma...**

...a Perugia mutui per l'acquisto di abitazioni a 717 milioni di Euro (569 a Perugia e **+121%** a 148 a Terni) con un incremento del 69,9% rispetto ai 422 milioni erogati **consistenza**

dei mutui nel 2000 (+121% a Perugia e -9,8% a Terni).

Il rapporto tra le erogazioni e il numero di compravendite restituisce un

Oltre 62 mila € per alloggio compravenduto valore di 62.400 Euro per unità immobiliare residenziale compravenduta in Umbria (66.500 a Perugia e 50.500 a Terni) con un incremento del 26,8% rispetto al 2000 (+63,8% a Perugia e -31,5% a Terni). Per Terni va sottolineato che il 2000 risulta un anno anomalo con una erogazione media di 73.700 Euro per compravendita ma negli anni successivi tali livelli non vengono mai raggiunti (si va dai 44.200 € del 2002 ai 53.500 del 2003).

L'aumento dei provvedimenti di sfratto emessi per morosità A fronte della stabilità o del calo dei provvedimenti di sfratto emessi per necessità del locatore e per finita locazione, si osserva un netto incremento dei provvedimenti emessi per morosità o altra causa distabilmente sopra quota 600 tra il 2002 e il 2005.

Le richieste di esecuzione aumentate da 100 degli anni '80 alle attuali 6 - 700 Anche le richieste di esecuzione presentate agli Ufficiali Giudiziari sono cresciute vistosamente (passate da circa 100 nei primi anni '80 a circa 300 verso la fine degli anni '80, saliti a 400 all'inizio degli anni '90 per stabilizzarsi tra i 600 e gli 800 dal 1996 in poi).

In ultimo il dato più direttamente legato al disagio abitativo è quello

Gli sfratti eseguiti da 100 arrivati a 250 l'anno relativo alle effettive esecuzioni degli sfratti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario che da meno di 100 nei primi anni '80 sono saliti a circa 250 negli ultimi quattro anni rilevati.

L'offerta ERP di Le domande ammesse risultano più della metà rispetto al numero di alloggi

proprietà pubblica è in locazione gestiti dalle ATER regionali (3.000 domande ammissibili contro 4.924 alloggi in locazione ATER a Perugia e 1.400 domande

insufficienti e... ammissibili contro 3.752 alloggi in locazione a Terni).

... Le assegnazioni sono pari al 2,4% delle domande ammesse (il 2,6% in **soprattutto nei**

capoluoghi provincia di Perugia e l'1,6% in provincia di Terni) ma nei capoluoghi le percentuali scendono (Perugia 1,9%) fino a zero (Terni).

lavoratori e stranieri el richiedenti sono per la maggior parte in età attiva (l'86% ha meno di 64 anni). Il 35% degli ammessi è straniero.

il problema redditi All disagio è essenzialmente economico (solo il 22,5% degli ammessi ha un reddito familiare superiore a 20.000 € annui).

Famiglie in locazione difficoltà nei capoluoghi e nei comuni del perugino 6.000 domande ammesse al contributo, Perugia e Terni hanno lo stesso numero di domande ammesse (circa 1.300), gli altri comuni delle due province fanno la differenza (4.200 domande ammesse in provincia di Perugia e 1.850 in provincia di Terni). Nei SLL di Umbertide e Foligno alta incidenza sulle famiglie.

Coinvolte ampie fasce di popolazione ; stranieri Il 22,6% delle domande ammesse è relativo a persone sopra i 64 anni, il 37,1% è relativo a stranieri extra UE. Il disagio economico sconfinava poiché sono i canoni che diventano meno sostenibili (56,1% oltre 10.000 €/anno), ben il 23,6% ha una incidenza canone / reddito oltre il 60% e il 42,3% è oltre il 50% di incidenza.

soggetti deboli ma anche il ceto medio italiano chiede aiuto

Il disagio Dall'incrocio delle informazioni relative ad una serie di indicatori come la crescita demografica, l'immigrazione sul territorio umbro (di italiani e di stranieri), la crescita dei prezzi e dei valori di locazione, la richiesta di sostegno (domande ERP e contributi alla locazione), gli sfratti, si rilevano diversi livelli di disagio:

...**fisico...** il disagio fisico dato dalla formazione di nuove famiglie che necessitano di un alloggio (un fabbisogno massimo di 23.000 alloggi), ma anche il forte aumento dei procedimenti di sfratto (da 100 a 250 l'anno). Gli sfratti rappresentano l'incrocio tra il disagio fisico e il disagio

economico (relativo o assoluto).

...
economico relativo... Nella condizione di disagio economico relativo si trovano le famiglie soggette a sfratto per morosità cresciute molto dal 1998 in poi (da circa 2 - 300 a circa 4 - 500); le famiglie che chiedono un sostegno al reddito

per i canoni di locazione (6.000 nell'ultimo bando) a fronte di incidenze sul reddito superiori al 50% per ben il 42,3% degli ammessi al contributo; le assegnazioni di Edilizia Popolare soddisfano solo il 2,4% delle domande ammissibili.

...
economico La condizione di disagio economico assoluto riguarda le famiglie che

assoluto hanno fatto domanda ERP con redditi inferiori a 7.500 € annui (il 37% delle domande complessivamente ammissibili), una parte degli sfratti per morosità, una quota degli stranieri che hanno fatto domanda sia per l'assegnazione di alloggi pubblici (il 35% degli ammessi è straniero), sia di contributo al canone di locazione (il 37% degli ammessi è straniero).

L'evoluzione demografica

Popolazione residente: dal saldo intercensuario al 2006

I residenti della Regione Umbria risultavano, al 2006, poco meno di 868 mila di cui il 73,8% (oltre 640 mila) nella provincia di Perugia e il rimanente 26,2% (circa 228 mila) in provincia di Terni. La popolazione dell'Umbria, pur rappresentando solo l'1,5% di quella nazionale e il 7,7% di quella del Centro Italia, presenta una dinamica di crescita superiore e dovuta essenzialmente all'incremento demografico particolarmente intenso in provincia di Perugia. Il dato censuario (1991 - 2001), ormai acquisito, mostrava una crescita della popolazione regionale dell'1,7% (contro l'invariato del Centro e il +0,4% nazionale) composto dal netto +2,9% della provincia di Perugia e dal -1,4% della provincia di Terni.

Popolazione residente (*Valori Assoluti*)

Censimento

Bilancio demografico

	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Capoluogo	144.732	149.125	149.350	150.823	153.857	157.842	161.390
Altri comuni	444.049	456.825	457.063	462.181	468.842	474.578	478.933
Prov. di Perugia	588.781	605.950	606.413	613.004	622.699	632.420	640.323
Capoluogo	108.248	105.018	104.938	105.680	108.403	108.999	109.569
Altri comuni	114.802	114.858	114.845	115.526	116.920	117.519	117.986
Prov. di Terni	223.050	219.876	219.783	221.206	225.323	226.518	227.555
Umbria	811.831	825.826	826.196	834.210	848.022	858.938	867.878
CENTRO	10.911.353	10.906.626	10.911.436	10.980.912	11.124.059	11.245.959	11.321.337
ITALIA	56.778.031	56.995.744	56.993.742	57.321.070	57.888.245	58.462.375	58.751.711

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1 Gennaio dei vari anni)

I dati dei bilanci demografici evidenziano la prosecuzione delle dinamiche fotografate dal censimento ed indicano che permane la maggiore vitalità della provincia di Perugia (+5,7% tra il 2001 e il 2006) a fronte di una ripresa della crescita demografica in provincia di Terni (+3,5%). Complessivamente i residenti dell'Umbria sono cresciuti del 5,1% tra il 2001 e il 2006 con un ritmo superiore a quello italiano (+3,1%) e a quello del Centro (+3,8%).

Particolarmente interessante è la ripartizione territoriale della variazione del numero di residenti che vede la città di Perugia come principale polo umbro di crescita demografica (+3,0% tra i due censimenti e +8,2% nei bilanci demografici 2002 - 2006). Al capoluogo regionale risultano legati gli altri comuni della provincia che crescono del 2,9% tra i due censimenti e del 4,8% tra il 2001 e il 2006. La provincia di Terni, invece, mostra una iniziale perdita consistente di popolazione nel capoluogo (-3,0% tra i censimenti e proseguita nel -0,1% del 2002) ed una successiva ripresa demografica (+4,4% tra il 2003 e il 2006). Gli altri comuni della provincia di Terni contrappongono al dato del Censimento (popolazione invariata nel decennio), una crescita del 2,7% dal 2003 al 2006.

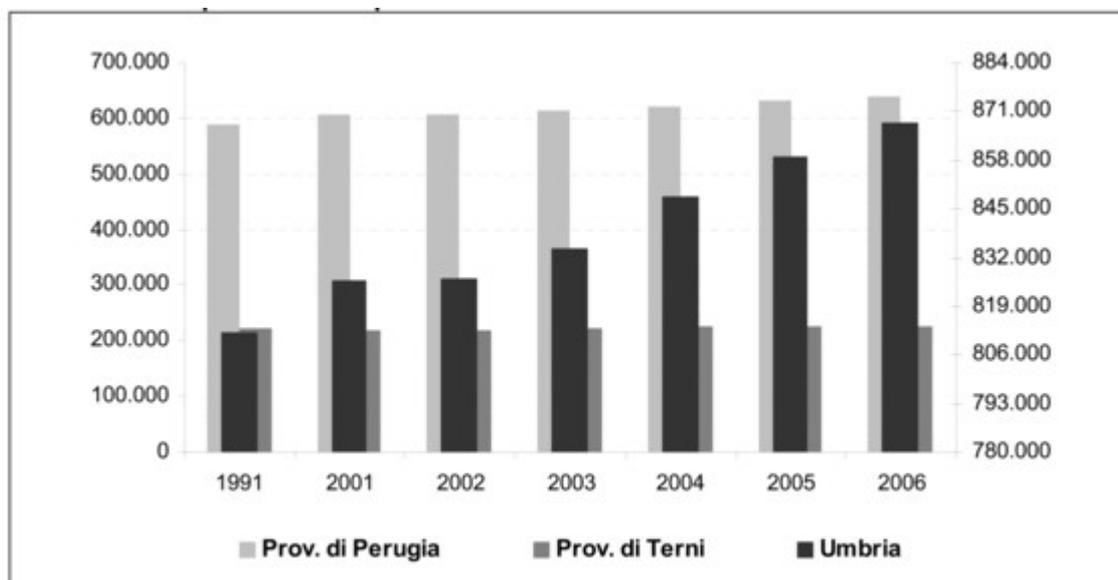
Popolazione residente (Variazioni Percentuali)

Censim ento	Bilancio demografico
------------------------	---------------------------------

	2001/19 91	2002/200 1	2003/200 2	2004/20 03	2005/20 04	2006/200 5	2006/20 01
Capoluogo	3,0	0,2	1,0	2,0	2,6	2,2	8,2
Altri comuni	2,9	0,1	1,1	1,4	1,2	0,9	4,8
Prov. di Perugia	2,9	0,1	1,1	1,6	1,6	1,2	5,7
Capoluogo	-3,0	-0,1	0,7	2,6	0,5	0,5	4,3
Altri comuni	0,0	0,0	0,6	1,2	0,5	0,4	2,7
Prov. di Terni	-1,4	0,0	0,6	1,9	0,5	0,5	3,5
Umbria	1,7	0,0	1,0	1,7	1,3	1,0	5,1
CENTRO	0,0	0,0	0,6	1,3	1,1	0,7	3,8
ITALIA	0,4	0,0	0,6	1,0	1,0	0,5	3,1

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1 Gennaio dei vari anni)

Andamento temporale della Popolazione residente



Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1 Gennaio dei vari anni)

Nell'analisi di dettaglio territoriale, effettuata sulla base della griglia formata dai Sistemi Locali del Lavoro (SLL), si possono riconoscere ambiti territoriali con differenti velocità di crescita in termini demografici. I due SLL più dinamici risultano quelli di Perugia (6 comuni) e di Assisi (4 comuni) con incrementi vicini al 14% in 15 anni (+8,7 per Perugia e +6,1% per Assisi tra il 2001 e il 2006); i SLL con incremento demografico recente superiore a quello medio regionale (+5,1% tra il 2001 e il

2006) risultano quello di Marsciano (+5,9%) e quello di Foligno (+5,4%). Tutti gli altri SLL presentano variazioni inferiori a quella regionale media ma tra questi si possono segnalare alcuni Sistemi Locali con una tendenza allo spopolamento come: Cascia (-1,1% 2001 - 2006 e -1,3% in 15 anni), Norcia (+1,2% 2001 - 2006 e -2,1% in 15 anni), Fabro (+1,1% 2001 - 2006 e -0,6% in 15 anni). Altri SLL, pur risultando in crescita moderata, potrebbero presentare problemi demografici in futuro: Orvieto (+1,4% 2001 - 2006 e +0,7% in 15 anni), Spoleto (+2,2% 2001 - 2006 e +3,9% in 15 anni), Todi (+3,0% 2001 - 2006 e +2,5% in 15 anni).

Popolazione residente nei SLL (Valori Assoluti)

	Censimento		Bilancio demografico				
	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Assisi	48.056	51.440	51.489	52.008	53.083	53.702	54.579
Cascia	4.121	4.113	4.117	4.080	4.069	4.093	4.066
Castiglione Del Lago	23.091	24.163	24.239	24.370	24.784	25.083	25.326
Città Di Castello	51.490	52.639	52.650	53.226	54.100	54.498	54.819
Foligno	78.676	77.636	77.686	79.004	80.073	81.117	81.802
Gualdo Cattaneo	9.073	9.439	9.428	9.488	9.622	9.766	9.839
Gualdo Tadino	31.116	31.973	31.998	32.262	32.587	32.957	33.132
Gubbio	32.349	33.093	33.132	33.498	33.879	34.043	34.151
Marsciano	24.512	24.920	24.932	25.143	25.528	26.063	26.387
Norcia	8.301	8.034	8.028	8.070	8.087	8.084	8.129
Perugia	186.622	195.242	195.503	198.051	202.386	207.569	212.175
Spoleto	44.048	44.780	44.770	44.953	45.092	45.603	45.746
Todi	20.344	20.245	20.225	20.379	20.704	20.820	20.846
Umbertide	18.395	19.151	19.148	19.255	19.372	19.588	19.809
Fabro	7.968	7.830	7.836	7.842	7.879	7.932	7.917
Orvieto [*]	37.476	37.209	37.198	37.278	37.542	37.651	37.737
Terni [**]	171.683	168.881	168.806	170.086	173.872	174.884	175.838
Totale comuni dei SLL	797.321	810.788	811.185	818.993	832.659	843.453	852.298

Altri Comuni della 14.510 15.038 15.011 15.217 15.363 15.485 15.580
 Regione Umbria

Umbria **811.831** **825.826** **826.196** **834.210** **848.022** **858.938** **867.878**

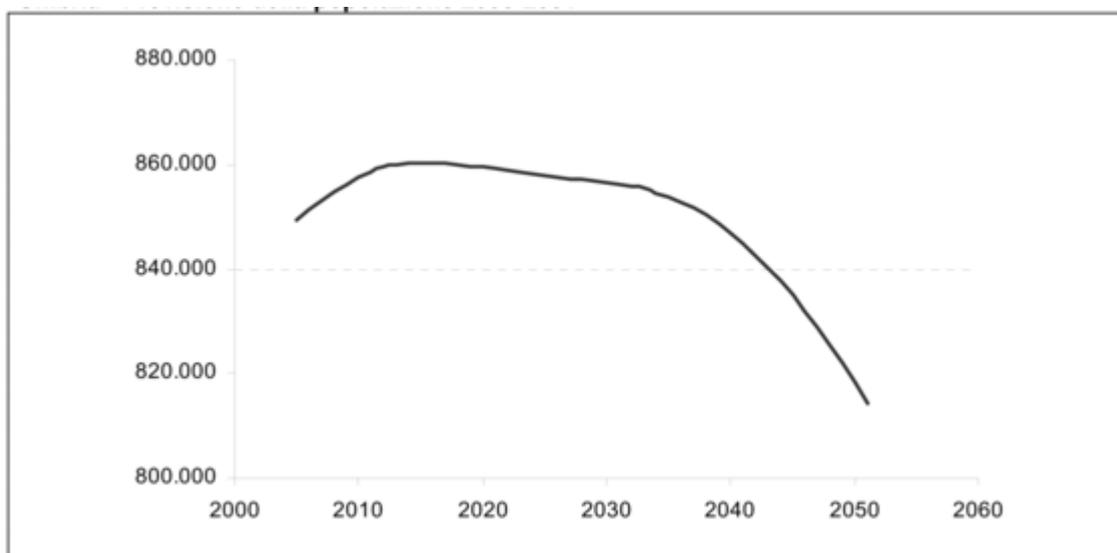
Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1 Gennaio dei vari anni)

[*] Nel Sistema Locale del Lavoro di Orvieto rientrano due comuni della provincia di Rieti (Castiglione in Teverina; Civitella d'Agliano), che in questi calcoli sono esclusi;

[**] Nel Sistema Locale del Lavoro di Terni rientrano un comune della provincia di Rieti (Configni) e uno del comune di Viterbo (Orte) che in questi calcoli sono esclusi

Le previsioni effettuate dall'ISTAT sulla variazione della popolazione residente, pur non essendo confrontabile con i dati provenienti dai bilanci demografici, mostra come i residenti dell'Umbria dovrebbero aumentare fino al 2015 per poi iniziare una discesa, inizialmente con tassi molto limitati (-0,6% tra il 2015 e il 2033) per poi calare in modo più deciso fino al 2050 (-4,8% tra il 2033 e il 2050). Nel complesso, tra il 2015 e il 2050, l'Umbria dovrebbe perdere il 5,3% dei residenti.

Umbria - Previsione della popolazione 2005-2051



Fonte: elaborazioni Cresme sui dati previsionali dell'Istat sulla popolazione (Ipotesi centrale)

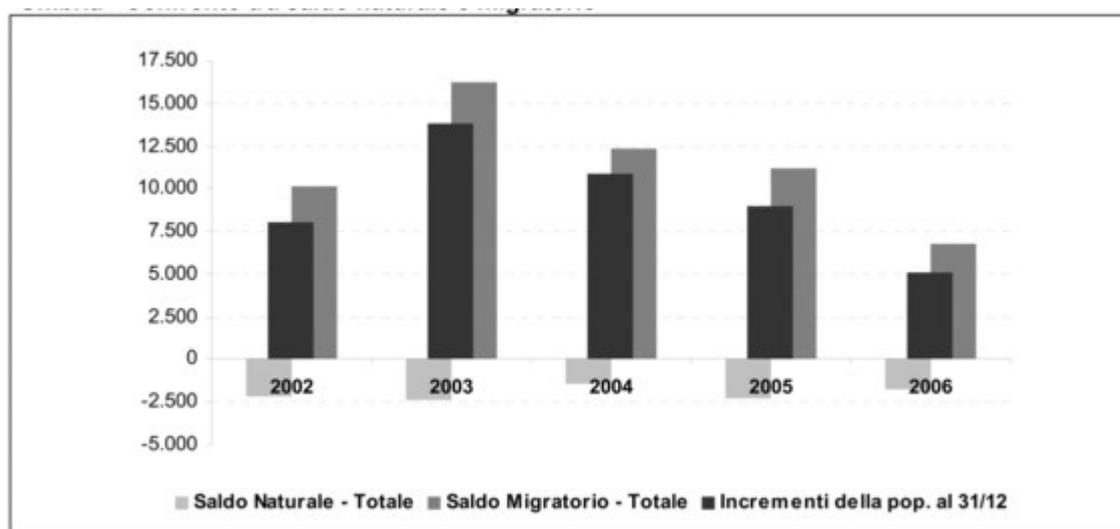
La riduzione della popolazione residente può essere valutata sotto due aspetti: l'invecchiamento della popolazione che in prospettiva sottrae residenti e i movimenti migratori che stanno già agendo da ammortizzatore al saldo naturale negativo. L'invecchiamento della popolazione dell'Umbria è un dato evidente se si osserva l'indice di vecchiaia regionale e provinciale: l'Umbria è la quarta regione italiana secondo una classifica di tale indice (185,9 al 1° gennaio 2007 superata solo dalla Liguria, dalla Toscana e dal Friuli V. G.); nella classifica provinciale si osserva che Terni si colloca

al decimo posto tra le province più vecchie d'Italia con un indice di 213,7 (in crescita dal 209,9 del 2002 e stabile rispetto al 2006) mentre Perugia risulta relativamente più "giovane" collocandosi al quarantacinquesimo posto con un indice di 177,0 in riduzione rispetto al 177,4 del 2002 e, soprattutto, rispetto al 179,6 del 2004. Perugia, dunque, ringiovanisce in funzione del secondo parametro a cui si faceva riferimento in precedenza: il movimento migratorio, oggetto delle analisi che seguono.

Umbria: un polo di attrazione per i migranti

Il saldo naturale tra nascite e morti dell'Umbria risulta negativo per valori tra i -1.475 del 2004 e i -2.400 del 2003 ed il dato più recente relativo al 2006 indica -1.696 residenti. Tra il 2002 e il 2006, dunque, il saldo naturale della popolazione residente ha segnato una perdita di quasi 10.000 unità. Gli incrementi demografici di cui si è parlato in precedenza, pertanto, sono da attribuire essenzialmente al movimento migratorio sia dall'estero, sia da altri comuni italiani. Il saldo migratorio complessivo ha raggiunto l'entità massima (+16.212 unità) nel 2003 per poi ridursi gradualmente fino al +6.785 del 2006.

Umbria - Confronto tra saldo naturale e migratorio



Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1 Gennaio dei vari anni)

L'incidenza della popolazione straniera residente rispetto alla popolazione complessiva è aumentata in misura considerevole dal 5,1% del 2003 al 7,3% del 2006 e, tale dato, evidenzia come l'Umbria sia un polo di attrazione per l'immigrazione (6,3% di stranieri nel Centro e 5,0% in Italia).

Sul territorio si può identificare il comune di Perugia come principale nucleo di immigrazione (14.837 stranieri residenti pari al 9,2% della popolazione complessiva nel 2006), seguita dagli altri comuni della provincia (35.987 stranieri pari al 7,4% del totale).

La provincia di Terni appare una meta leggermente meno appetibile per l'immigrazione poiché presenta incidenze inferiori (6,1% nel capoluogo Terni e 5,4% negli altri comuni della provincia) a quelle rilevabili nel Centro Italia e molto simili a quelle medie nazionali che risultano intensamente influenzate dai bassi tassi osservati nel Meridione.

Cittadini stranieri residenti per provincia, al 31 dicembre - Anni 2003-2006

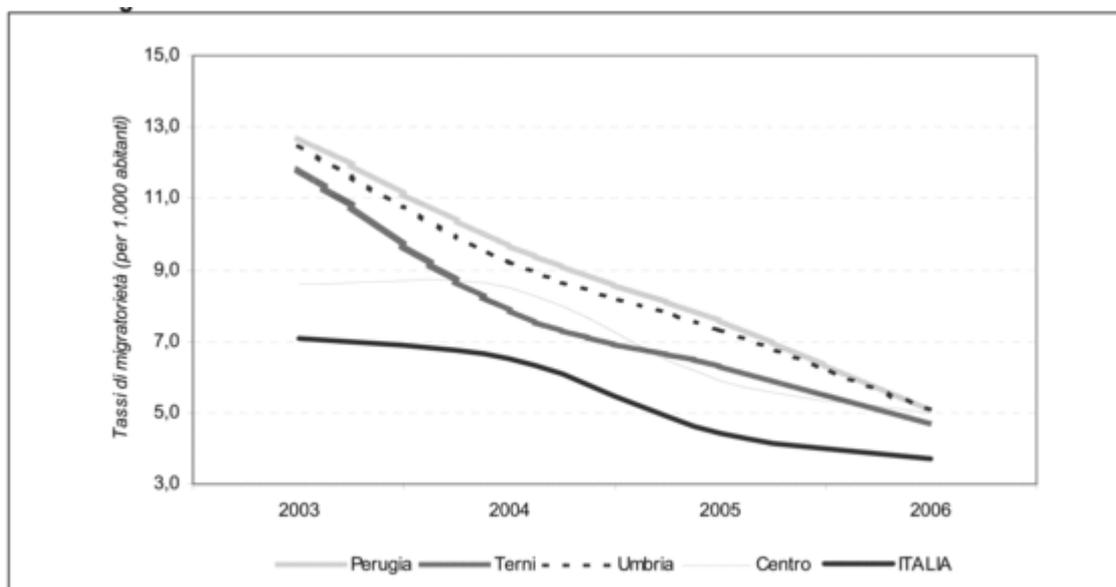
(numero e percentuale sul totale della popolazione residente nella provincia)

	2003		2004		2005		2006	
	numero	%	numero	%	numero	%	numero	%
Comune Capoluogo	9.503	6,2	13.559	8,6	14.044	8,7	14.837	9,2
Altri comuni	24.844	5,3	29.440	6,2	33.241	6,9	35.987	7,4
Prov. di Perugia	34.347	5,5	42.999	6,8	47.285	7,4	50.824	7,9
Comune Capoluogo	4.267	3,9	5.147	4,7	5.984	5,5	6.665	6,1
Altri comuni	4.537	3,9	5.324	4,5	6.009	5,1	6.372	5,4
Prov. di Terni	8.804	3,9	10.471	4,6	11.993	5,3	13.037	5,7
Umbria	43.151	5,1	53.470	6,2	59.278	6,8	63.861	7,3
Centro	483.233	4,3	576.815	5,1	641.158	5,7	727.690	6,3
ITALIA	1.990.159	3,4	2.402.157	4,1	2.670.514	4,5	2.938.922	5,0

2

Fonte: ISTAT: Bilancio demografico

Saldo migratorio con l'estero



Fonte: ISTAT - La presenza straniera in Italia

Dalla classifica delle province italiane per incidenza di stranieri residenti rispetto alla popolazione complessiva si osserva la diversa vocazione delle due province umbre con Perugia che, collocandosi al quindicesimo posto, evidenzia una forte capacità ad attrarre popolazione con tassi di poco inferiori a quelli registrati a Firenze o in gran parte delle città del Veneto; Terni, invece, al quarantatreesimo posto in classifica, si caratterizza come una media provincia del Centro quanto ad incidenza di popolazione straniera.

Stranieri residenti: classifica dei comuni capoluogo di provincia - 31 dicembre 2006

Posizione	COMUNI capoluogo di provincia	Stranieri	Popolazione al 1° Gennaio - Totale	%sul totale della popolazione residente
1°	Brescia	27.133	190.044	14,3
2°	Milano	170.619	1.303.437	13,1
3°	Vicenza	14.253	114.268	12,5
4°	Pordenone	6.197	50.518	12,3
5°	Prato	22.308	185.660	12,0
6°	Reggio nell'Emilia	19.068	159.809	11,9
7°	Piacenza	10.538	99.625	10,6
8°	Modena	18.710	180.080	10,4
9°	Treviso	8.121	81.763	9,9
10°	Verona	25.802	260.718	9,9
11°	Firenze	34.939	365.966	9,5
12°	Bergamo	11.013	115.645	9,5
13°	Padova	19.661	210.301	9,3
14°	Torino	83.977	900.569	9,3
15°	Perugia	14.837	161.944	9,2
43°	Terni	6.665	109.816	6,1
	ITALIA	1.120.036	17.312.447	6,5

Fonte: ISTAT: Bilancio demografico

Famiglie in forte crescita

L'aumento del numero delle famiglie residenti appare elevato per l'intera regione con una particolare intensità per la provincia di Perugia. Secondo l'ISTAT, nel 2006 le famiglie umbre sono oltre 352 mila con un incremento pari al 12,3% rispetto al 2001. Tale variazione risulta sensibilmente più elevata rispetto a quella registrata sull'intero territorio italiano (+9,6%) e presenta un differenziale positivo di 2 punti percentuali anche a confronto del Centro (+10,3%).

Le aree territorialmente più dinamiche risultano la città di Perugia con il +16,4% tra il 2001 e il 2006 e la città di Terni con il +12,2%; gli altri comuni della provincia di Perugia hanno sperimentato un incremento del 12,0% e quelli della provincia di Terni dell'8,1%. L'accelerazione nell'iscrizione di nuove famiglie anagrafiche (nei cinque anni tra il 2001 e il 2006) è evidente se confrontata con la variazione che risultava tra i due ultimi censimenti (10 anni tra il 1991 e il 2001): +12,3% per la regione, +13,6 per la provincia di Perugia, +9,0 per la provincia di Terni. Anche nel periodo intercensuario si era osservata una maggiore crescita del numero di famiglie nella città di Perugia (+15,9%) mentre la città di Terni (+8,1%) mostrava una dinamica inferiore a quella italiana (+9,6%) e a quella del Centro (+9,8%).

Famiglie residenti (Valori Assoluti)

	Censimento		Bilancio demografico			
	1991	2001	2003	2004	2005	2006
Capoluogo	49.318	57.143	60.433	62.698	65.548	66.509
Altri comuni	149.999	169.324	179.055	182.079	186.768	189.616
Prov. di Perugia	199.317	226.467	239.488	244.777	252.316	256.125
Capoluogo	38.975	42.145	44.748	46.185	46.776	47.305
Altri comuni	40.954	45.017	47.149	47.733	48.242	48.670
Prov. di Terni	79.929	87.162	91.897	93.918	95.018	95.975
Umbria	279.246	313.629	331.385	338.695	347.334	352.100
CENTRO	3.864.182	4.242.199	4.474.320	4.533.449	4.604.695	4.680.149
ITALIA	19.909.003	21.810.676	22.876.102	23.310.604	23.600.370	23.907.410

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1 Gennaio dei vari anni)

Famiglie residenti (Variazioni Percentuali)

	Censiment o		Bilancio demografico			
	2001/1991	2003/2001	2004/2003	2005/2004	2006/2005	2006/2001
	Capoluogo	15,9	5,8	3,7	4,5	1,5
Altri comuni	12,9	5,7	1,7	2,6	1,5	12,0
Prov. di Perugia	13,6	5,7	2,2	3,1	1,5	13,1
Capoluogo	8,1	6,2	3,2	1,3	1,1	12,2
Altri comuni	9,9	4,7	1,2	1,1	0,9	8,1
Prov. di Terni	9,0	5,4	2,2	1,2	1,0	10,1
Umbria	12,3	5,7	2,2	2,6	1,4	12,3
CENTRO	9,8	5,5	1,3	1,6	1,6	10,3
ITALIA	9,6	4,9	1,9	1,2	1,3	9,6

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1° Gennaio dei vari anni)

Numero medio di componenti delle famiglie residenti (Valori Assoluti)

	Censimento		Bilancio demografico			
	1991	2001	2003	2004	2005	2006
	Capoluogo	2,91	2,59	2,53	2,50	2,45
Altri comuni	2,93	2,68	2,60	2,59	2,55	2,53
Prov. di Perugia	2,93	2,65	2,58	2,57	2,52	2,50
Capoluogo	2,76	2,48	2,42	2,36	2,34	2,32
Altri comuni	2,79	2,54	2,47	2,45	2,43	2,42
Prov. di Terni	2,78	2,51	2,44	2,40	2,39	2,37

Umbria	2,88	2,61	2,54	2,52	2,48	2,47
CENTRO	2,80	2,55	2,47	2,46	2,44	2,45
ITALIA	2,83	2,59	2,52	2,49	2,48	2,46

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1° Gennaio dei vari anni)

Famiglie residenti nei SLL (Valori Assoluti)

	Censimento		Bilancio demografico			
	1991	2001	2003	2004	2005	2006
Assisi	15.651	18.543	20.054	20.517	20.927	21.425
Cascia	1.535	1.609	1.610	1.637	1.635	1.650
Castiglione Del Lago	7.956	9.405	9.826	10.004	10.155	10.228
Città Di Castello	16.880	18.971	20.549	20.903	21.187	21.446
Foligno	26.606	28.226	28.977	29.321	31.789	32.452
Gualdo Cattaneo	2.886	3.307	3.420	3.489	3.505	3.455
Gualdo Tadino	11.515	12.871	13.251	13.317	13.452	13.546
Gubbio	10.716	11.873	13.127	13.232	13.332	13.356
Marsciano	7.819	8.811	9.350	9.611	9.797	9.949
Norcia	3.343	3.387	3.443	3.440	3.455	3.481
Perugia	62.783	73.799	78.689	81.475	84.962	86.686
Spoletto	14.948	17.050	17.670	18.096	18.209	18.352
Todi	6.737	7.467	7.980	8.139	8.146	8.183
Umbertide	6.529	7.349	7.552	7.565	7.688	7.811
Fabro	2.951	3.192	3.265	3.298	3.332	3.370
Orvieto [*]	13.240	14.534	15.135	15.314	15.479	15.589

Terni [**]	61.661	67.097	71.069	72.846	73.722	74.510
Totale comuni dei SLL	273.756	307.491	324.967	332.204	340.772	345.489
Altri Comuni della Regione	5.490	6.138	6.418	6.491	6.562	6.611
Umbria	279.246	313.629	331.385	338.695	347.334	352.100

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 1 Gennaio dei vari anni)

[*] Nel Sistema Locale del Lavoro di Orvieto rientrano due comuni della provincia di Rieti (Castiglione in Teverina; Civitella d'Agliano), che in questi calcoli sono esclusi

[**] Nel Sistema Locale del Lavoro di Terni rientrano un comune della provincia di Rieti (Configni) e uno del comune di Viterbo (Orte) che in questi calcoli sono esclusi

Un altro fattore esterno di pressione demografica: gli studenti

Un altro elemento in grado di condizionare il sistema abitativo della città di Perugia è costituito dagli studenti universitari non residenti (e pertanto non considerati dalle informazioni relative alla popolazione e alle famiglie residenti). Le due università perugine presentano un numero di iscritti totali tra i 31.500 e quasi 37.000, gran parte dei quali fuori sede che esercitano pressione sul mercato della locazione e, in alcuni casi, anche su quello della compravendita. Il dato interessante, oltre al numero di iscritti che è leggermente diminuito negli anni stabilizzandosi attorno ai 34 - 35 mila, è il flusso di matricole annuali che è passato da circa 6 - 7 mila agli 8 mila per arrivare agli oltre 8.500 nell'anno accademico 2006 - 2007. Poiché il numero di iscritti

totali diminuisce e il numero di matricole aumenta, in conseguenza dell'introduzione dei diplomi triennali e della riforma degli ordinamenti, è aumentata la velocità di rotazione degli iscritti. Ciò significa una velocizzazione del mercato della locazione per studenti e una necessità di adeguamento e miglioramento delle strutture di accoglienza.

Studenti iscritti per anno

ANNO ACCADEMICO	Università degli studi di Perugia	Università per stranieri di Perugia	Totale università umbre	ITALIA
1999-2000				
Totale iscritti	30.525	933	31.458	1.684.993

<i>di cui immatricolati al 1° anno</i>	5.674	448	6.122	295.832
2000-2001				
Totale iscritti	31.243	2.005	33.248	1.687.207
<i>di cui immatricolati al 1° anno</i>	5.664	1.118	6.782	295.518
2001-2002				
Totale iscritti	31.513	2.261	33.774	1.702.121
<i>di cui immatricolati al 1° anno</i>	6.211	507	6.718	331.368
2002-2003				
Totale iscritti	34.213	2.427	36.640	1.765.418
<i>di cui immatricolati al 1° anno</i>	6.384	402	6.786	346.940
2003-2004				
Totale iscritti	34.318	2.569	36.887	1.803.024
<i>di cui immatricolati al 1° anno</i>	7.059	418	7.477	405.718
2004-2005				
Totale iscritti	34.547	1.960	36.507	1.800.428
<i>di cui immatricolati al 1° anno</i>	7.888	393	8.281	441.875
2005-2006				
Totale iscritti	32.418	2.374	34.792	1.796.270
<i>di cui immatricolati al 1° anno</i>	7.740	446	8.186	451.278

2006-2007

Totale iscritti	32.413	2.002	34.415	1.780.743
<i>di cui immatricolati al 1° anno</i>	<i>8.130</i>	<i>459</i>	<i>8.589</i>	<i>458.874</i>

Fonte: Ministero dell'Università e della Ricerca

Struttura del sistema abitativo umbro

Il censimento: la base di partenza dell'analisi

Delle 313.629 famiglie residenti in Umbria al Censimento 2001, ne risultavano 312.005 in abitazioni (le rimanenti 1.600 circa risultavano in convivenza, in altro tipo di alloggio o senza abitazione). Già al censimento 2001 l'Umbria appariva una regione essenzialmente di proprietari (76,5% delle famiglie) ed in cui la quota di famiglie in affitto (13,9%) era da considerare residuale dal punto di vista numerico ma da monitorare attentamente sotto l'aspetto delle condizioni abitative. Tali valori si discostavano ampiamente dai valori medi nazionali e del Centro in cui la quota di famiglie in affitto risultava sensibilmente più elevata (20,0% in Italia e 18,6% nel Centro). Anche l'«altro titolo di godimento» (definizione ibrida in cui è compreso l'uso gratuito, l'usufrutto, il comodato d'uso ma in cui si potrebbe nascondere una quota di "affitti in nero") presenta un valore superiore alla media (9,6% contro l'8,6% nazionale).

Censimento 2001 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento (Valori Assoluti)

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Comune Capoluogo	43.178	9.596	4.323	57.097
Altri comuni	129.502	20.391	17.896	167.789
Prov. di Perugia	172.680	29.987	22.219	224.886
Comune Capoluogo	31.048	7.953	3.131	42.132
Altri comuni	34.851	5.450	4.686	44.987
Prov. Terni	65.899	13.403	7.817	87.119
Umbria	238.579	43.390	30.036	312.005
Centro	3.076.467	788.845	366.764	4.232.076

ITALIA **15.530.545** **4.364.852** **1.882.831** **21.778.228**

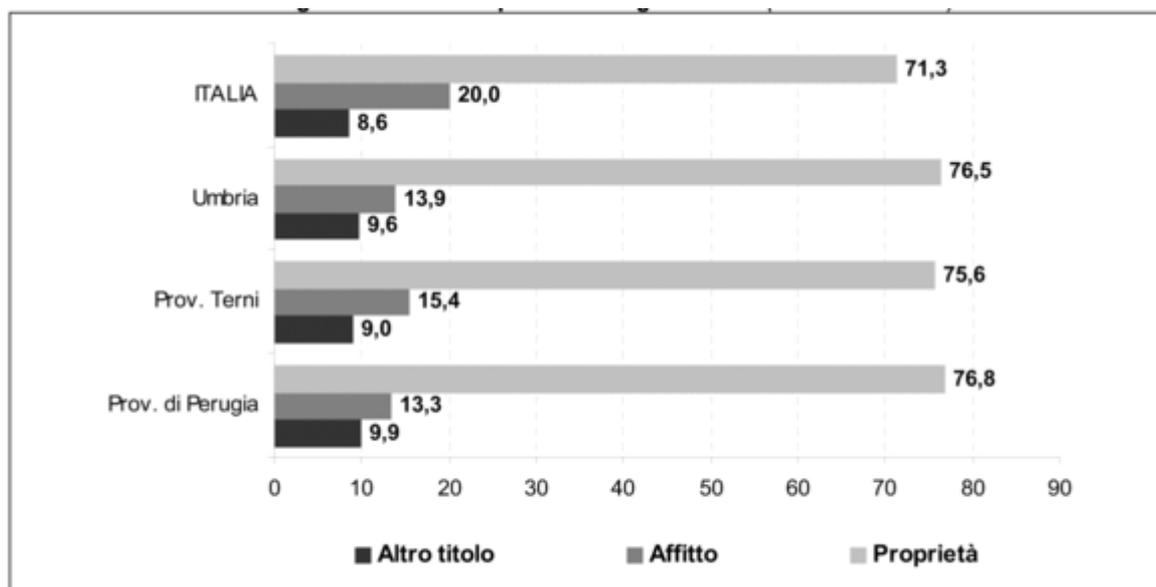
Fonte: Istat, "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001"

Censimento 2001 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento (Pesi Percentuali)

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Comune Capoluogo	75,6	16,8	7,6	100,0
Altri comuni	77,2	12,2	10,7	100,0
Prov. di Perugia	76,8	13,3	9,9	100,0
Comune Capoluogo	73,7	18,9	7,4	100,0
Altri comuni	77,5	12,1	10,4	100,0
Prov. Terni	75,6	15,4	9,0	100,0
Umbria	76,5	13,9	9,6	100,0
Centro	72,7	18,6	8,7	100,0
ITALIA	71,3	20,0	8,6	100,0

Fonte: Istat, "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001"

Censimento 2001 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento (Pesi Percentuali)



Fonte: Istat, "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001"

Sul territorio si osserva che le quote maggiori di abitazioni in affitto si concentravano nei due capoluoghi con un valore più elevato a Terni (18,9%) rispetto a Perugia (16,8%). Negli altri comuni delle due province, invece, si rilevano elevati valori nella quota di famiglie in alloggi di proprietà (77,2% per Perugia e 77,5% per Terni).

Nei comuni minori gioca un ruolo importante il gran numero di famiglie che occupano un alloggio a titolo diverso dalla proprietà e dall'affitto (10,7% per la provincia di Perugia e 10,4% per quella di Terni). È altamente probabile, soprattutto nei comuni di minori dimensioni, che tali alloggi siano di proprietà di familiari stretti degli occupanti e ad essi concessi in uso gratuito (si pensi alle palazzine cielo terra di proprietà del capofamiglia ed in cui abitano le famiglie dei figli).

Una osservazione di dettaglio permette di evidenziare i casi particolari del territorio umbro come i Sistemi Locali del Lavoro in cui la quota di proprietà risulta particolarmente elevata (Cascia con l'82,3%, Gualdo Cattaneo con l'82,0%, Marciano con l'80,7% e Fabro con il 79,7%); in alcuni SLL, inoltre, si può osservare che la voce "altro titolo", normalmente residuale rispetto alla proprietà e all'affitto, risulti superiore alla quota di alloggi in affitto (Gualdo Tadino 13,9% altro titolo e 9,2% affitto, Marciano 10,9% altro titolo e 8,4% affitto, Norcia 13,4% altro titolo e 11,8% affitto, Assisi 12,0% altro titolo e 11,6% affitto, Fabro 10,4% altro titolo e 10,0% affitto).

Censimento 2001 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento nei SLL (Valori Assoluti)

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Assisi	14.134	2.151	2.231	18.516
Cascia	1.317	157	127	1.601
Castiglione Del Lago	7.302	1.077	1.018	9.397
Città Di Castello	14.706	2.435	1.825	18.966
Foligno	21.294	3.859	2.819	27.972
Gualdo Cattaneo	2.711	305	291	3.307
Gualdo Tadino	9.104	1.090	1.651	11.845
Gubbio	9.146	1.411	1.301	11.858
Marsciano	7.106	741	959	8.806
Norcia	2.422	383	434	3.239
Perugia	56.387	11.465	5.893	73.745
Spoletto	12.832	2.507	1.689	17.028
Todi	5.724	940	799	7.463
Umbertide	5.541	991	813	7.345
Fabro	2.541	318	331	3.190

Orvieto [*]	11.149	1.977	1.398	14.524
Terni [**]	50.390	10.863	5.814	67.067
Totale comuni dei SLL	233.806	42.670	29.393	305.869
Altri Comuni della Regione	4.773	720	643	6.136
Umbria	238.579	43.390	30.036	312.005

Fonte: Istat, "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001"

[*] Nel Sistema Locale del Lavoro di Orvieto rientrano due comuni della provincia di Rieti (Castiglione in Teverina; Civitella d'Agliano), che in questi calcoli sono esclusi

[**] Nel Sistema Locale del Lavoro di Terni rientrano un comune della provincia di Rieti (Configni) e uno del comune di Viterbo (Orte) che in questi calcoli sono esclusi

Abitazioni e famiglie: il fabbisogno abitativo

Il patrimonio residenziale dell'Umbria, secondo le stime del CRESME per il 2006, risultava di quasi 385 mila abitazioni distribuite per il 72,3% nella provincia di Perugia e per il restante 27,7% in quella di Terni. In totale risultano non occupate da famiglie residenti quasi 33 mila abitazioni (oltre 22 mila in provincia di Perugia e 10.500 a Terni). Oltre alle abitazioni occupate da non residenti (studenti, stranieri non residenti, stranieri senza permesso di soggiorno, ecc.), esiste un ampio patrimonio residenziale utilizzato per vacanza sia di residenti umbri, sia di residenti nelle regioni vicine.

Stock abitativo e famiglie residenti al 2006

		Provincia di	Provincia di
	UMBRIA	Perugia	Terni
ABITAZIONI	384.900	278.400	106.500
FAMIGLIE	352.100	256.125	95.975
Differenziale (<i>Abitazioni - Famiglie</i>)	32.800	22.275	10.525
Incidenza percentuale (<i>Differenziale / Famiglie</i>)	9,3%	8,7%	11,0%

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT e SINFO Cresme

Se si considera il differenziale tra le abitazioni occupate e il numero di famiglie residenti si può valutare il fabbisogno abitativo teorico (al lordo delle convivenze volontarie, dell'utilizzo delle abitazioni che risultano non occupate da residenti e al netto dei non residenti). Tale stima, pur scontando un margine di errore, evidenzia un vero e proprio ritorno della questione abitativa dopo due decenni in cui il problema sembrava non sussistere più.

Il fabbisogno abitativo teorico

ANNI	Abitazioni occupate residenti da persone	Differenza: abitazioni occupate-Numero famiglie
Umbria:		
1971	209.106	-12.683
1981	240.739	-24.330
1991	277.228	-2.018
2001	310.586	-3.043
2006*	323.713	-28.387
Provincia di Perugia:		
1971	146.235	-7.967
1981	169.540	-18.420
1991	197.668	-1.649
2001	223.808	-2.659
2006*	234.011	-22.114
Provincia di Terni:		
1971	62.871	-4.716
1981	71.199	-5.910
1991	79.560	-369
2001	86.778	-384
2006 [*]	89.702	-6.273

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat;

[*] stime Cresme

Nelle stime relative al 2006 si è superato ampiamente il differenziale massimo (in senso negativo) tra il numero di abitazioni e il numero di famiglie che si era registrato per il decennio 1971 - 1981 quando mancavano 24.300 alloggi. Al 1991 e al 2001 risultava un fabbisogno teorico molto meno ampio (2 - 3 mila alloggi) ma, la pressione demografica, ha riportato il problema casa in primo piano poiché si stima che possano mancare fino a 28 mila abitazioni (22 mila in provincia di Perugia e 6 mila a Terni).

Le nuove famiglie

ANNI	Numero di famiglie	Variazione assoluta	Variazione media annua
Umbria:			
1971	221.789		
1981	265.069	43.280	4.328
1991	279.246	14.177	1.418
2001	313.629	34.383	3.438
2006	352.100	38.471	7.694
Provincia di Perugia:			
1971	154.202		
1981	187.960	33.758	3.376
1991	199.317	11.357	1.136
2001	226.467	27.150	2.715
2006	256.125	29.658	5.932
Provincia di Terni:			
1971	67.587		

1981	77.109	9.522	952
1991	79.929	2.820	282
2001	87.162	7.233	723
2006	95.975	8.813	1.763

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Istat

Il numero di nuove famiglie evidenzia come si sia passati dalle circa 14 mila tra il 1981 e il 1991 alle oltre 34 mila del decennio successivo, fino alle 38.500 dei cinque anni compresi tra l'ultimo censimento e il 2006. Il dato equivale a un raddoppio della domanda annua poiché l'apporto annuale di nuove famiglie è pari a 7.700 nel 2006 contro le 4.300 tra il '71 e l'81, le 1.400 tra l'81 e il '91, le 3.400 tra il '91 e il 2001.

La nuova produzione edilizia

La produzione regionale di abitazioni inserite in edifici di nuova realizzazione risulta di circa 2.600 alloggi annui nella media decennale 1998 - 2007. Se si considerano anche gli alloggi ricavati da ampliamenti, si superano le 3.100 abitazioni. La provincia di Perugia, che partiva da 2.300 nuove abitazioni realizzate nel 1998, ha visto una forte riduzione della produzione nei sei anni successivi (dal minimo del 2000 pari a 1.225 al massimo del 2004 con 2.071) ed un incremento altrettanto evidente tra il 2005 e il 2007 (2.822 nel 2005, 2.785 nel 2006 e 2.656 nel 2007). In provincia di Terni, se si eccettua la produzione del 1998 (862), del 1990 (907) e del 2002 - 2003 (715 e 624), il completamento di nuove case risulta attorno alle 400 unità.

Numero abitazioni di nuova costruzione in fabbricati residenziali

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale 98 - 07
Perugia	2.301	1.452	1.225	1.322	2.108	1.744	2.071	2.822	2.785	2.656	20.486
Terni	862	907	422	358	715	624	427	500	432	422	5.669
UMBR IA	3.163	2.359	1.647	1.680	2.823	2.368	2.498	3.322	3.217	3.078	26.155
ITALI A	172.4	158.61	159.32	175.23	204.45	213.85	237.75	260.1	293.40	298.10	2.173.
	50	2	6	5	2	2	5	47	8	6	343

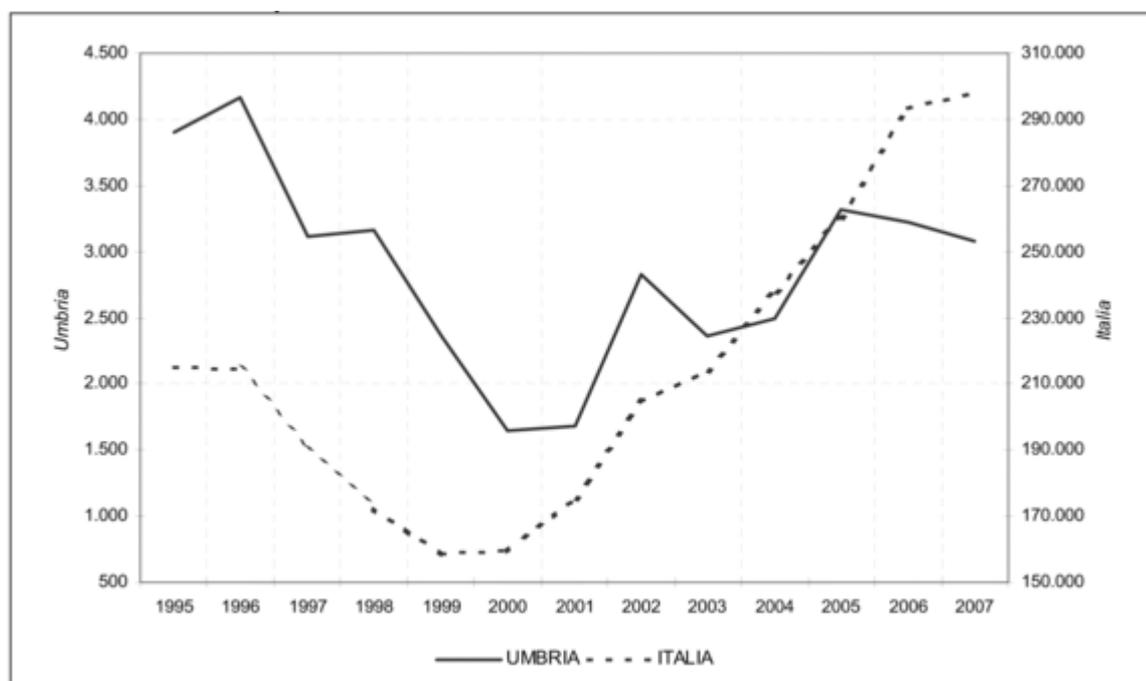
Fonte: CRESME/SI

Numero abitazioni di nuova costruzione in fabbricati residenziali ogni 1.000 famiglie [*]

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale 98 - 07
Perugia	10,2	6,4	5,4	5,8	9,3	7,7	9,1	12,5	12,3	11,7	90,5
Terni	9,9	10,4	4,8	4,1	8,2	7,2	4,9	5,7	5,0	4,8	65,0
UMBRIA A	10,1	7,5	5,3	5,4	9,0	7,6	8,0	10,6	10,3	9,8	83,4
ITALIA	7,9	7,3	7,3	8,0	9,4	9,8	10,9	11,9	13,5	13,7	99,6

[*] Censimento 2001 Fonte: CRESME/SI

Fonte: CRESME/SI



Fonte: CRESME/SI

Numero abitazioni totali [*]

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale 98 - 07
Perugia	2.633	1.683	1.535	1.675	2.556	2.147	2.354	3.318	3.194	2.998	24.093
Terni	1.027	1.143	542	480	852	855	529	623	532	507	7.090

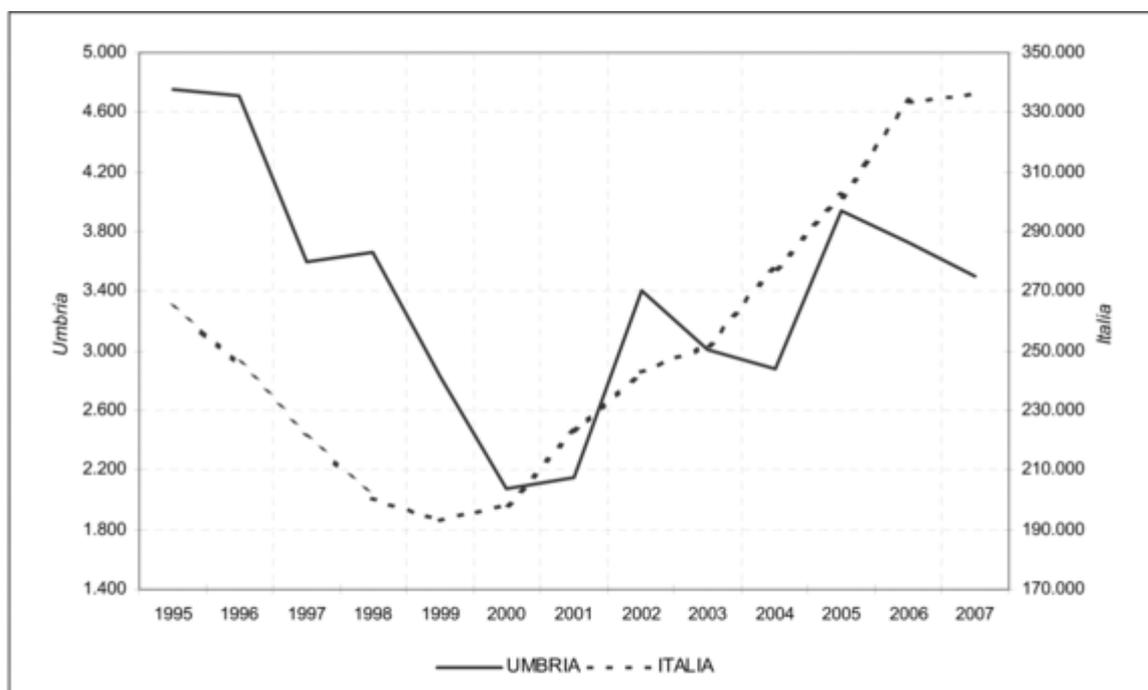
UMBRI 3.660 2.826 2.077 2.155 3.408 3.002 2.883 3.941 3.726 3.505 31.183
A

ITALIA 200.499 192.848 198.458 222.463 242.677 251.807 277.815 301.799 333.173 336.316 2.557.855

[*] Il dato comprende le abitazioni di nuova costruzione in fabbricati residenziali in quelli non residenziali e le abitazioni ricavate da edifici preesistenti

Fonte: CRESME/SI

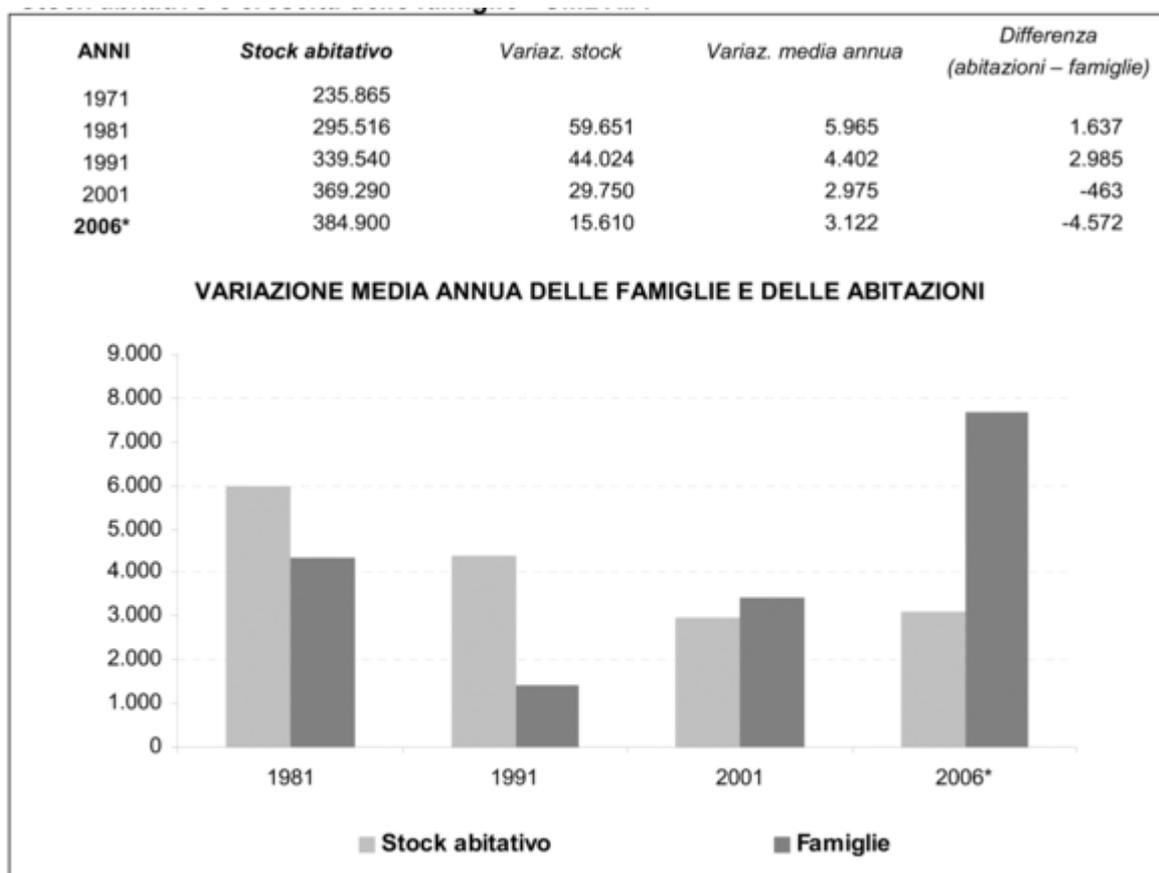
Dinamica della produzione edilizia totale - Numero abitazioni*



*Il dato comprende le abitazioni di nuova costruzione in fabbricati residenziali in quelli non residenziali e le abitazioni ricavate da edifici preesistenti

Fonte: CRESME/SI

Stock abitativo Famiglie - Umbria

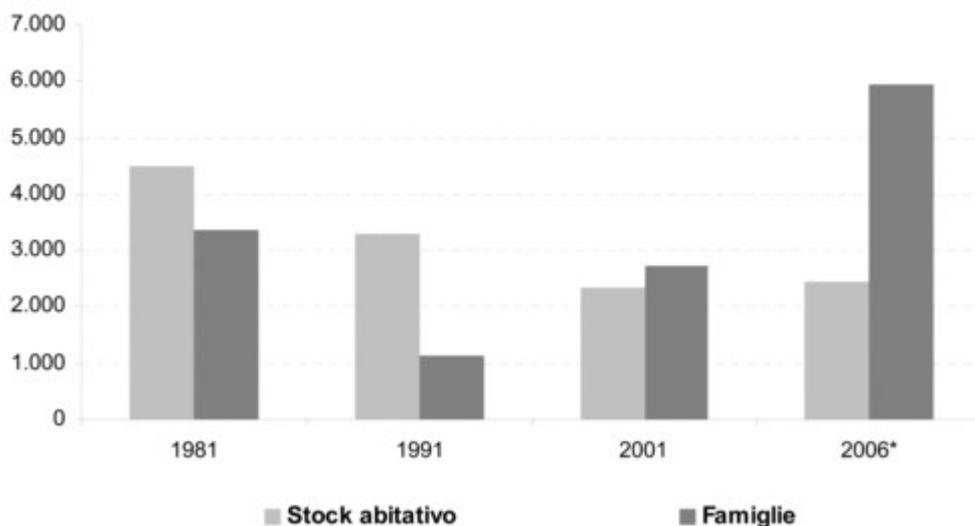


Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT e SINFO
 *) stime Cresme

Stock abitativo e crescita delle famiglie - Provincia di PERUGIA

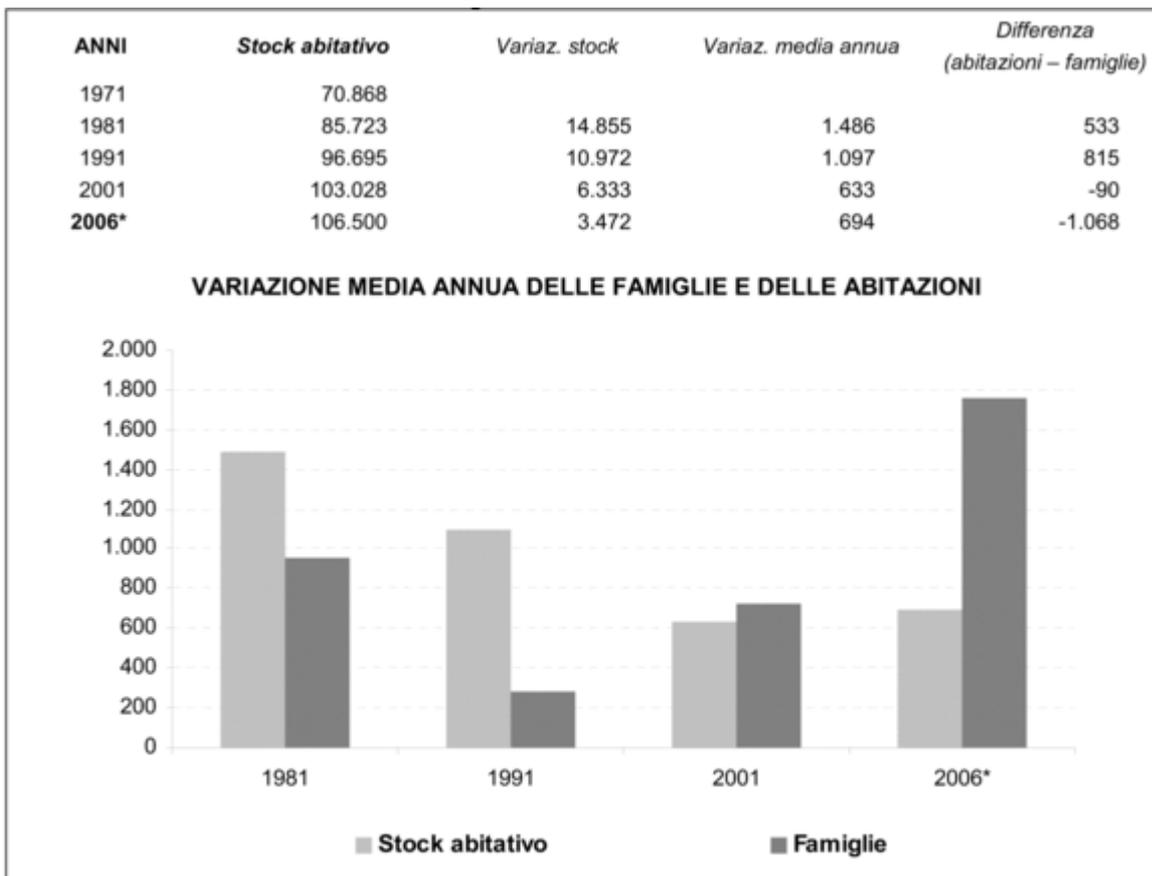
ANNI	Stock abitativo	Variaz. stock	Variaz. media annua	Differenza (abitazioni – famiglie)
1971	164.997			
1981	209.793	44.796	4.480	1.104
1991	242.845	33.052	3.305	2.170
2001	266.262	23.417	2.342	-373
2006*	278.400	12.138	2.428	-3.504

VARIAZIONE MEDIA ANNUA DELLE FAMIGLIE E DELLE ABITAZIONI



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT e SINFO
*) stime Cresme

Stock abitativo Famiglie - Provincia di Terni



Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT e SINFO
*) stime Cresme

Il mercato immobiliare

Il mercato immobiliare dell'Umbria ha registrato un incremento molto elevato del numero delle transazioni di abitazioni nel periodo 2000 - 2006 con una crescita superiore a quella nazionale e lievemente più elevata anche rispetto all'Italia centrale. Nel 2006 sono state rilevate quasi 11.500 compravendite con un incremento del 3,6% rispetto al 2005 (+1,3% l'Italia e -0,4% il Centro) e le variazioni da inizio periodo risultano pari al +86,7% per l'Umbria, +54,4% per l'Italia e +85,7% per il Centro.

La provincia più dinamica risulta, con ampio margine, quella di Perugia che ha visto un incremento annuale del 6,1% nel 2006 e una variazione complessiva (2000 - 2006) pari al +94,5%. La provincia di Terni, invece, risulta in calo nel 2006 (-3,0%) e in crescita del 67,4% tra il 2000 e il 2006, comunque 13 punti percentuali in più rispetto al totale nazionale.

COMPRAVENDITE

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006

Abitazioni

Perugia	6.344	6.035	7.910	7.473	7.802	8.063	8.551
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Terni	2.226	2.333	2.657	2.790	2.915	3.027	2.938
Umbria	8.569	8.368	10.566	10.263	10.717	11.090	11.489
Centro	142.151	143.087	159.937	156.669	166.637	171.667	170.990
ITALIA	710.935	699.581	783.379	783.718	825.395	856.018	867.348
Altri immobili							
Perugia	2.070	2.039	2.907	2.441	2.556	2.765	2.604
Terni	648	614	893	725	759	872	873
Umbria	2.719	2.653	3.800	3.166	3.315	3.637	3.476
Centro	40.123	42.327	54.018	47.622	50.114	51.827	49.221
ITALIA	173.789	178.943	227.977	201.602	214.384	220.951	217.050
TOTALE							
Perugia	8.414	8.074	10.817	9.914	10.359	10.828	11.155
Terni	2.874	2.948	3.550	3.515	3.673	3.899	3.810
Umbria	11.288	11.021	14.367	13.429	14.032	14.727	14.965
Centro	182.274	185.413	213.954	204.291	216.751	223.494	220.211
ITALIA	884.724	878.524	1.011.356	985.320	1.039.780	1.076.969	1.084.398

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Agenzia del territorio

I prezzi delle abitazioni

Il prezzo medio rilevato dalle diverse fonti (OMI, Tecnocasa, Gabetti, FIAIP, Nomisma, Consulente Immobiliare) per la città di Perugia è pari a 2.040 €/mq e per la città di Terni è di 1.370 €/mq. In valori correnti, tra il 1998 e il 2007, il prezzo medio delle case è aumentato del 72,9% a Perugia e del 57,2% a Terni.

I prezzi delle abitazioni nei CAPOLUOGHI (valori correnti)

(euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	1.180	1.140	1.100	1.200	1.370	1.300	1.720	1.910	1.940	2.040
Terni	870	900	950	990	1.130	1.130	1.230	1.330	1.350	1.370

Fonte: CRESME/SI

I prezzi delle abitazioni nei CAPOLUOGHI (valori costanti prezzi 1998)

(euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	1.180	1.120	1.050	1.120	1.250	1.150	1.490	1.620	1.610	1.670
Terni	870	890	920	930	1.130	1.000	1.060	1.130	1.120	1.120

Fonte: CRESME/SI

I tassi di variazione annui calcolati su valori depurati dall'inflazione risultano in crescita moderata in tutto il periodo considerato nella città di Terni con una tendenza al calo negli ultimi due anni (-0,6% nel 2006 e -0,2% nel 2007) e con una flessione più intensa nel 2003 (-2,3%). Nella città di Perugia, invece, si rileva un periodo di calo dei prezzi fino al 1998, una ripresa tra il 2001 e il 2002 e una ulteriore forte discesa nel 2003 (-8,1%) a cui fa seguito un biennio di crescita molto intensa (+29,5% nel 2004 e +9,3% nel 2005). Gli ultimi due anni mostrano un lieve calo nel 2006 (-0,6%) e un nuovo incremento nel 2007 (+3,4%).

Variazione % dei prezzi delle abitazioni nei CAPOLUOGHI

Calcolata su valori costanti

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	-0,8%	-4,8%	-6,1%	6,6%	11,1%	-8,1%	29,5%	9,3%	-0,7%	3,4%
Terni	0,5%	1,5%	3,3%	1,3%	10,6%	-2,3%	6,0%	6,4%	-0,6%	-0,2%

Fonte: CRESME/SI

Indice dei prezzi delle abitazioni nei CAPOLUOGHI

Numeri indice: 1998 = 100 - Calcolati su valori costanti

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	100,0	95,2	89,4	95,3	105,8	97,3	126,0	137,7	136,7	141,3
Terni	100,0	101,5	104,8	106,2	117,5	114,8	121,7	129,6	128,8	128,5

Fonte: CRESME/SI

[1] Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi

Il prezzo medio della provincia di Perugia è pari a 1.600 €/mq e per quella di Terni è di 1.380 €/mq. In valori correnti, tra il 1998 e il 2007, il prezzo medio delle case è aumentato del 46,7% a Perugia e del 37,5% a Terni.

I prezzi delle abitazioni - TOTALE PROVINCIA (valori correnti)

(euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	1.090	1.070	1.070	1.170	1.340	1.350	1.460	1.540	1.550	1.600
Terni	1.000	1.070	1.070	1.130	1.270	1.270	1.310	1.360	1.370	1.380

Fonte: CRESME/SI

I prezzi delle abitazioni - TOTALE PROVINCIA (valori costanti prezzi 1998)

(euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	1.090	1.060	1.020	1.090	1.220	1.190	1.270	1.310	1.290	1.310
Terni	1.000	1.050	1.030	1.050	1.150	1.130	1.140	1.150	1.140	1.120

Fonte: CRESME/SI

Variazione % dei prezzi delle abitazioni - TOTALE PROVINCIA

Calcolata su valori costanti

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	-0,8%	-3,2%	-3,3%	6,6%	11,9%	-2,2%	6,2%	3,1%	-1,4%	1,6%
Terni	2,9%	4,8%	-1,9%	2,1%	9,9%	-2,5%	1,1%	1,5%	-1,5%	-1,2%

Fonte: CRESME/SI

Indice dei prezzi delle abitazioni - TOTALE PROVINCIA

Numeri indice: 1998 = 100 - Calcolati su valori costanti

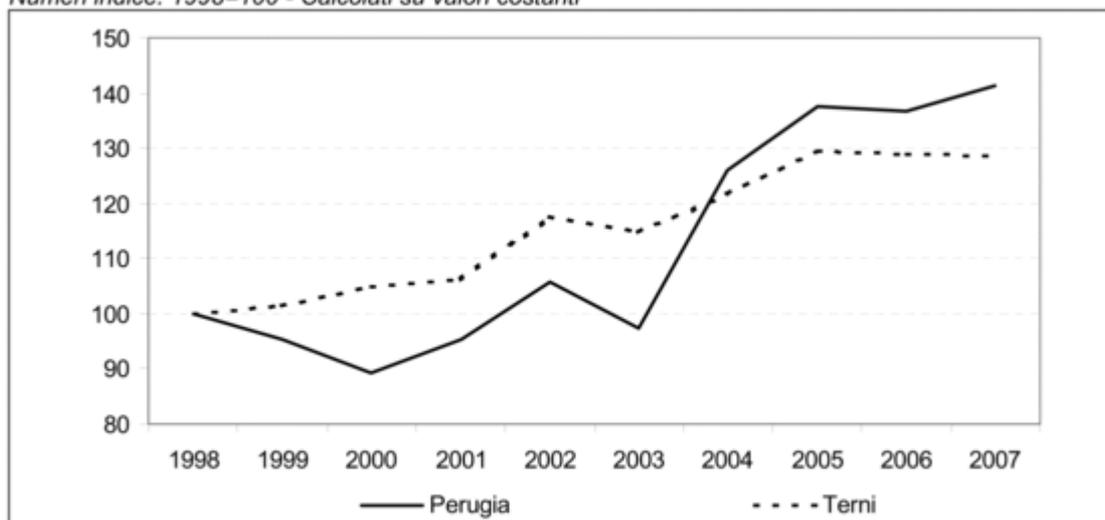
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Perugia	100,0	96,8	93,6	99,8	111,7	109,0	116,0	119,6	118,0	119,9
Terni	100,0	104,8	102,9	105,1	105,4	112,5	113,7	115,4	113,8	112,4

Fonte: CRESME/SI

[1] Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi

La dinamica dei prezzi - CAPOLUOGO

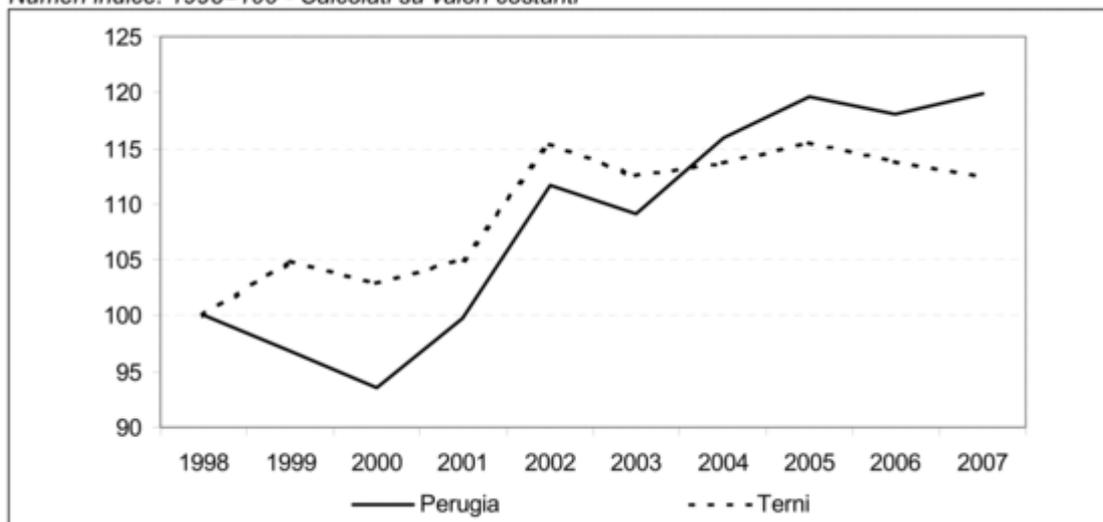
Numeri indice: 1998=100 - Calcolati su valori costanti



Fonte: CRESME/SI

La dinamica dei prezzi - TOTALE PROVINCIA

Numeri indice: 1998=100 - Calcolati su valori costanti

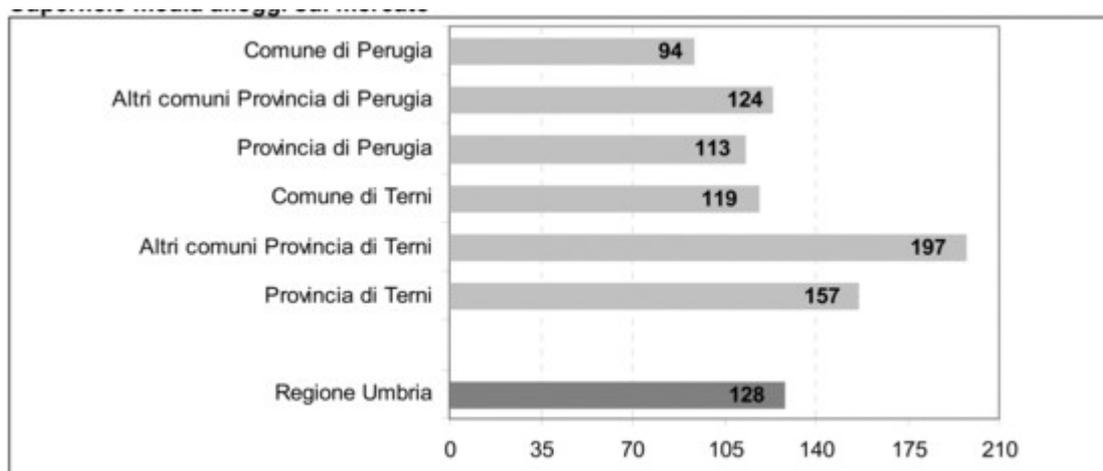


Fonte: CRESME/SI

Indagine sui prezzi offerti sul mercato - novembre 2007

Le rilevazioni effettuate in 23 comuni dell'Umbria relativamente alle offerte di vendita riguardano circa 2.500 immobili realmente in vendita nel mese di novembre 2007. Va precisato che trattandosi di offerte di vendita, è possibile che il campione si discosti dal mercato effettivo poiché, in modo particolare per ambiti ristretti come i comuni della provincia, solo poche abitazioni vengono vendute tramite la pubblicizzazione attraverso gli annunci su giornali specializzati o a mezzo internet.

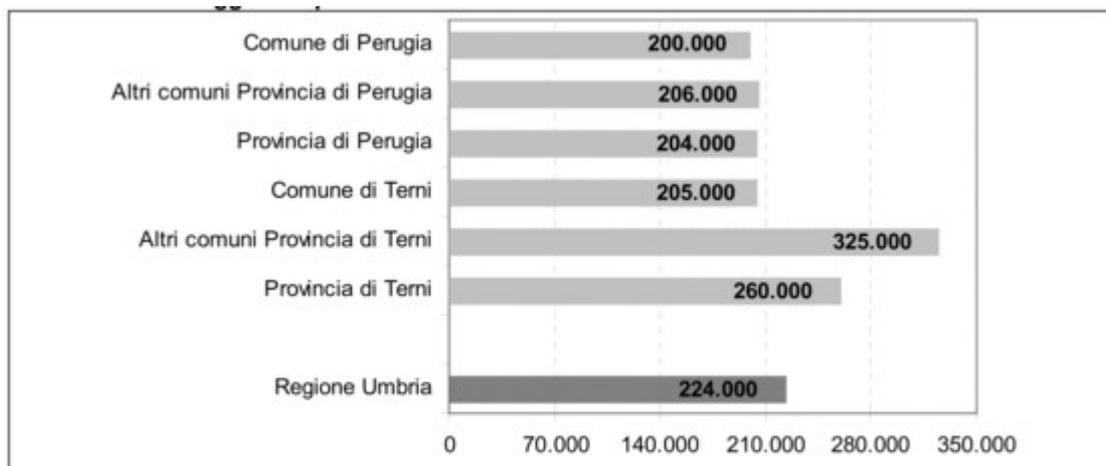
Superficie media alloggi sul mercato



Fonte: elaborazione CRESME indagine diretta - novembre 2007

La superficie media delle abitazioni del campione di offerte di vendita è risultata di 128 mq. nell'intera regione con il minimo di 94 mq. nella città di Perugia e le punte più elevate di 197 mq. nei comuni non capoluogo della provincia di Terni.

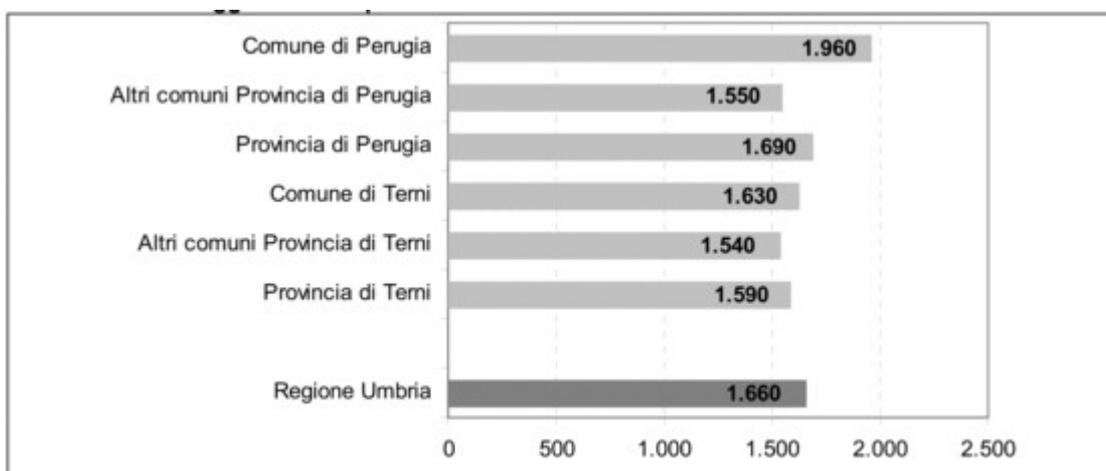
Prezzo medio alloggi a corpo



Fonte: elaborazione CRESME indagine diretta – novembre 2007

Il prezzo medio regionale a cui sono vendute le abitazioni è di circa 224.000 € pari a 1.660 €/mq. il prezzo unitario più elevato si rileva nella città di Perugia (quasi 2.000 €/mq.) e nelle altre ripartizioni si osservano prezzi tra i 1.540 €/mq. dei comuni non capoluogo della provincia di Terni e i 1.630 €/mq. della città di Terni.

Prezzo medio alloggi al metro quadrato



Fonte: elaborazione CRESME indagine diretta – novembre 2007

L'indebitamento per l'acquisto di abitazioni

L'acquisto attraverso finanziamenti bancari in Umbria appare limitato rispetto a quanto si rileva nel resto d'Italia e, soprattutto, nel Centro. Il forte incremento delle compravendite ha, in ogni caso, portato le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni a 717 milioni di Euro (569 a Perugia e 148 a Terni) con un incremento del 69,9% rispetto ai 422 milioni erogati nel 2000 (+121% a Perugia e -9,8% a Terni).

EROGAZIONI (milioni di euro)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Abitazioni							
Perugia	258	578	378	414	393	438	569
Terni	164	121	117	149	135	144	148
Umbria	422	699	495	563	528	582	717
Centro	7.846	8.407	9.807	10.673	11.960	13.854	15.644
ITALIA	31.654	32.521	39.068	45.772	51.979	59.409	66.796
Altri immobili							
Perugia	155	182	250	229	190	262	281
Terni	75	61	77	75	65	70	42
Umbria	230	243	328	303	255	331	323
Centro	5.913	4.448	5.565	5.709	5.726	5.802	8.610
ITALIA	16.962	16.751	19.329	21.940	23.418	24.138	32.788
TOTALE							
Perugia	412	760	628	643	583	699	849
Terni	239	182	195	224	200	214	190
Umbria	651	942	823	867	783	914	1.039
Centro	13.759	12.855	15.372	16.383	17.686	19.657	24.254
ITALIA	48.616	49.272	58.397	67.712	75.397	83.546	99.584

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

Il rapporto tra le erogazioni e il numero di compravendite restituisce un valore di 62.400 Euro per unità immobiliare residenziale compravenduta in Umbria (66.500 a Perugia e 50.500 a Terni) con un incremento del 26,8% rispetto al 2000 (+63,8% a Perugia e -31,5% a Terni). Per Terni va sottolineato che il 2000 risulta un anno anomalo con una erogazione media di 73.700 Euro per

compravendita ma negli anni successivi tali livelli non vengono mai raggiunti (si va dai 44.200 € del 2002 ai 53.500 del 2003).

EROGAZIONI PER COMPRAVENDITA (migliaia di euro)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Abitazioni							
Perugia	40,6	95,7	47,8	55,4	50,4	54,3	66,5
Terni	73,7	51,8	44,2	53,5	46,2	47,7	50,5
Umbria	49,2	83,5	46,9	54,9	49,2	52,5	62,4
Centro	55,2	58,8	61,3	68,1	71,8	80,7	91,5
ITALIA	44,5	46,5	49,9	58,4	63,0	69,4	77,0
Altri immobili							
Perugia	74,7	89,3	86,1	93,7	74,2	94,6	107,9
Terni	115,8	100,0	86,5	103,2	86,3	80,2	47,8
Umbria	84,5	91,8	86,2	95,8	76,9	91,1	92,8
Centro	147,4	105,1	103,0	119,9	114,3	112,0	174,9
ITALIA	97,6	93,6	84,8	108,8	109,2	109,2	151,1
TOTALE							
Perugia	49,0	94,1	58,1	64,8	56,2	64,6	76,2
Terni	83,2	61,9	54,8	63,8	54,5	55,0	49,9
Umbria	57,7	85,5	57,3	64,5	55,8	62,0	69,5
Centro	75,5	69,3	71,8	80,2	81,6	88,0	110,1
ITALIA	55,0	56,1	57,7	68,7	72,5	77,6	91,8

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia e Agenzia del Territorio

FINANZIAMENTI ATTIVI (milioni di euro)

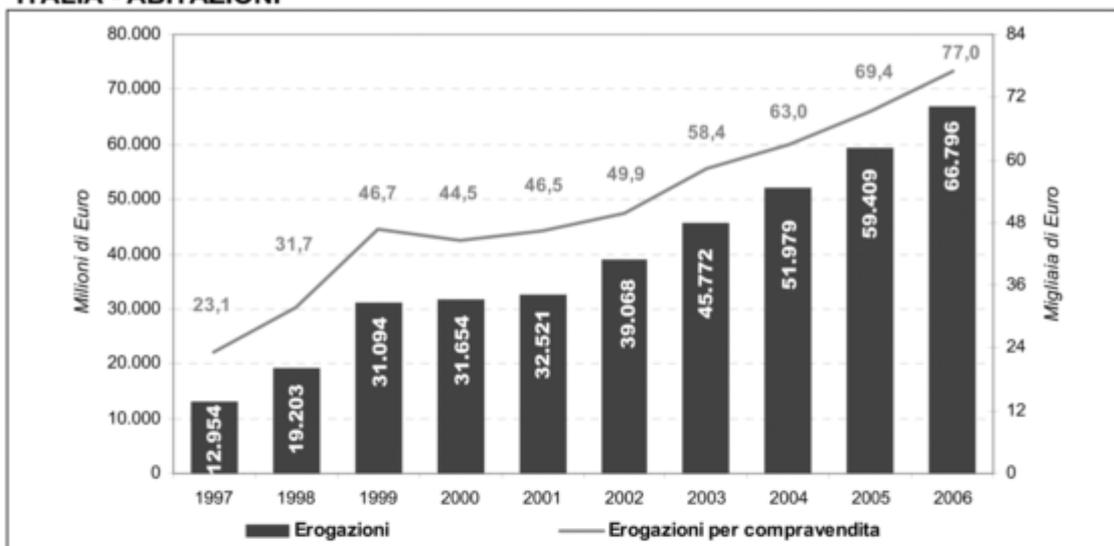
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Abitazioni							
Perugia	742	832	872	1.063	1.304	1.543	1.814
Terni	288	328	338	396	381	477	523
Umbria	1.030	1.160	1.210	1.459	1.685	2.020	2.337
Centro	20.421	23.872	26.237	32.096	38.950	45.680	52.521
ITALIA	83.989	92.298	107.371	135.245	164.934	193.990	219.940
Altri immobili							
Perugia	519	576	753	703	763	846	990
Terni	153	176	217	210	226	243	246
Umbria	673	752	970	913	989	1.090	1.236
Centro	14.577	16.198	17.470	16.570	18.893	18.512	23.809
ITALIA	52.500	57.351	63.760	60.023	70.432	77.228	92.569
TOTALE							
Perugia	1.261	1.408	1.625	1.766	2.068	2.389	2.804
Terni	441	503	555	606	606	721	769
Umbria	1.703	1.911	2.181	2.372	2.674	3.110	3.573
Centro	34.999	40.070	43.707	48.666	57.844	64.192	76.330
ITALIA	136.490	149.64	171.131	195.267	235.366	271.218	312.510

9

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

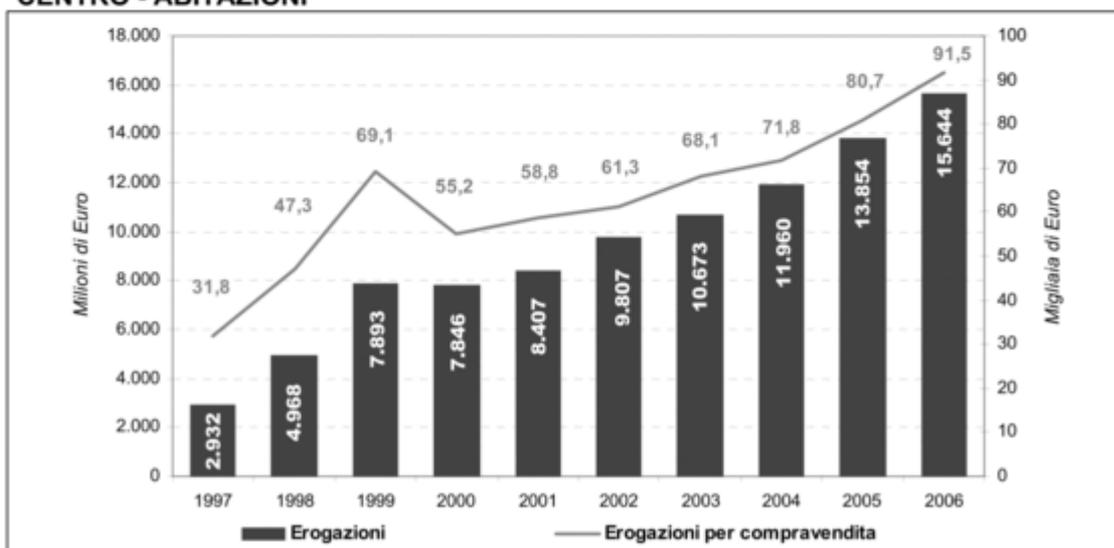
ABITAZIONI

ITALIA - ABITAZIONI



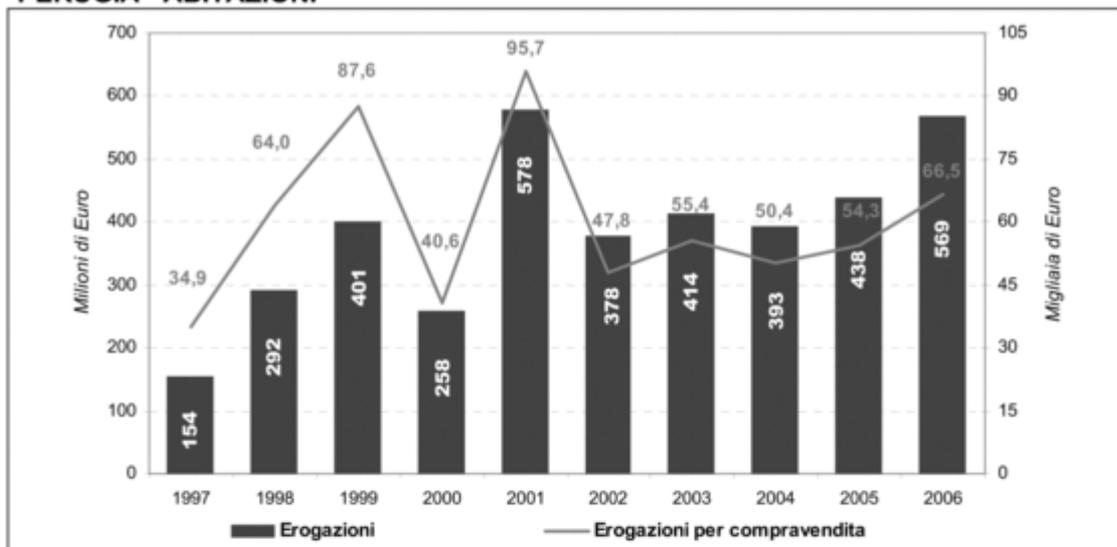
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia e Agenzia del Territorio

CENTRO - ABITAZIONI



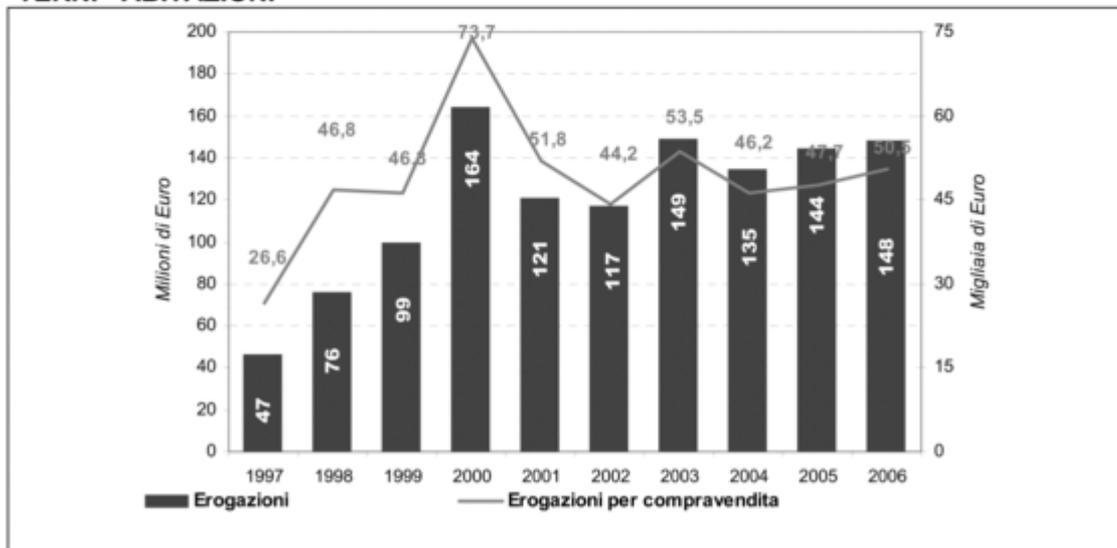
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia e Agenzia del Territorio

PERUGIA - ABITAZIONI



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia e Agenzia del Territorio

TERNI - ABITAZIONI



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia e Agenzia del Territorio

SFRATTI - Serie storica UMBRIA

Provvedimenti di sfratto emessi			Richieste di esecuzione [*]		Sfratti eseguiti [**]	
	Variaz.%		Variaz.%		Variaz.%	
Necessità a locatore		Totale rispetto anno precedente		Totale rispetto anno precedente		Totale rispetto anno precedente
Finita locazione e Morosità/Altra						

					te		e		n	te
1983	74	198	155	427	-	129	-	79	-	
1984	49	245	142	436	2,11	133	3,1	52	-34,18	
1985	3	120	164	287	-34,17	94	-29,32	81	55,77	
1986	1	199	213	413	43,9	489	420,21	86	6,17	
1987	3	390	293	686	66,1	338	-30,88	116	34,88	
1988	5	252	247	504	-26,53	243	-28,11	125	7,76	
1989	1	189	328	518	2,78	307	26,34	109	-12,8	
1990	1	269	261	531	2,51	273	-11,07	91	-16,51	
1991	3	402	263	668	25,8	264	-3,3	133	46,15	
1992	10	363	350	723	8,23	571	116,29	144	8,27	
1993	5	230	300	535	-26	342	-40,11	189	31,25	
1994	5	197	336	538	0,56	367	7,31	124	-34,39	
1995	32	199	285	516	-4,09	364	-0,82	127	2,42	
1996	46	174	363	583	12,98	801	120,05	166	30,71	
1997	85	122	269	476	-18,35	665	-16,98	148	-10,84	
1998	81	228	401	710	49,16	789	18,65	183	23,65	
1999	38	159	370	567	-20,14	530	-32,83	214	16,94	
2000	31	102	400	533	-6	623	17,55	212	-0,93	
2001	10	108	403	521	-2,25	631	1,28	192	-9,43	
2002	66	88	459	613	17,66	701	11,09	258	34,38	
2003	104	90	477	671	9,46	667	-4,85	246	-4,65	
2004	100	107	545	752	12,07	627	-6	249	1,22	
2005	70	44	496	610	-18,88	680	8,45	242	-2,81	

Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno

[*] Presentate all'Ufficiale Giudiziario

[**] Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Nella serie storica relativa al fenomeno dei rilasci di immobili ad uso abitativo è possibile rilevare alcune informazioni sulla modificazione e sull'inasprimento del problema dell'abitare nella regione Umbria. Il primo dato riguarda la stabilità o il calo dei provvedimenti di sfratto emessi per necessità del locatore e per finita locazione mentre si osserva un netto incremento dei provvedimenti emessi per morosità o altra causa stabilmente sopra quota 600 tra il 2002 e il 2005. il secondo dato è costituito dalla crescita molto sostenuta delle richieste di esecuzione presentate agli Ufficiali Giudiziari (passate da circa 100 nei primi anni '80 a circa 300 verso la fine degli anni '80, saliti a 400 all'inizio degli anni '90 per stabilizzarsi tra i 600 e gli 800 dal 1996 in poi). In ultimo il dato più direttamente legato al disagio abitativo fisico (non che il disagio psicologico sia meno importante) è quello relativo alle effettive esecuzioni degli sfratti con l'intervento dell'U.G. che da meno di 100 nei primi anni '80 sono saliti a circa 250 negli ultimi quattro anni rilevati. Sembra di poter osservare, inoltre, che il limite di 250 sfratti annui sia il massimo gestibile dall'organico regionale (Ufficiali Giudiziari e concessione della forza pubblica) e che tale limite stia accumulando procedimenti inevasi.

Provvedimenti di sfratto emessi

		Perugia	Terni	UMBRIA	ITALIA
Anno 2003					
Necessità	Capoluogo	0	83	83	359
locatore	Resto provincia	1	20	21	305
	Totale	1	103	104	664
Finita	Capoluogo	27	20	47	6.693
locazione	Resto provincia	38	5	43	4.146
	Totale	65	25	90	10.839
Morosità/	Capoluogo	167	98	265	14.951
Altra	Resto provincia	196	16	212	12.830
causa	Totale	363	114	477	27.781
TOTALE		429	242	671	39.284
<i>Variazione % rispetto al periodo prec.</i>		<i>-4,24</i>	<i>46,67</i>	<i>9,46</i>	<i>-2,11</i>

Richieste di	num	301	366	667	83.748
esecuzioni e [*]	<i>Variazione % rispetto al periodo prec.</i>	7,12	-12,86	-4,85	-8,55
Sfratti eseguiti [**]	num	153	93	246	23.000
	<i>Variazione % rispetto al periodo prec.</i>	-13,56	14,81	-4,65	12,81
Anno 2004					
Necessità locatore	Capoluogo	1	74	75	324
	Resto provincia	4	21	25	410
	Totale	5	95	100	734
Finita locazione	Capoluogo	36	24	60	8.910
	Resto provincia	44	3	47	3.779
	Totale	80	27	107	12.689
Morosità /	Capoluogo	180	103	283	17.683
Altra causa	Resto provincia	238	24	262	14.429
	Totale	418	127	545	32.112
TOTALE		503	249	752	45.535
Variazione % rispetto al periodo prec.		17,25	2,89	12,07	15,91
Richieste di	num	262	365	627	77.548
esecuzioni e [*]	<i>Variazione % rispetto al periodo prec.</i>	-12,96	-0,27	-6	-7,4
Sfratti eseguiti [**]	num	154	95	249	25.188
	<i>Variazione % rispetto al periodo prec.</i>	0,65	2,15	1,22	9,51
Anno 2005					
Necessità	Capoluogo	0	57	57	397

locatore	Resto provincia	0	13	13	438
	Totale	0	70	70	835
Finita	Capoluogo	15	11	26	6.313
locazione	Resto provincia	18	0	18	4.640
	Totale	33	11	44	10.953
Morosità /	Capoluogo	153	84	237	17.581
Altra causa	Resto provincia	247	12	259	15.619
	Totale	400	96	496	33.200
	TOTALE	433	177	610	44.988
Variazione % rispetto al periodo prec.		-13,92	-28,92	-18,88	-1,2
Richieste di	num	323	357	680	104.940
esecuzioni e [*]	<i>Variazione % rispetto al periodo prec.</i>	23,28	-2,19	8,45	35,32
Sfratti eseguiti	num	153	89	242	25.369
[**]	<i>Variazione % rispetto al periodo prec.</i>	-0,65	-6,32	-2,81	0,72

Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno

[*] Presentate all'Ufficiale Giudiziario

[**] Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

Domande per l'assegnazione alloggi di edilizia residenziale pubblica

Dall'analisi delle domande presentate alla Regione Umbria per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica si possono segnalare alcuni punti di riflessione: le domande ammesse risultano quasi pari al numero di alloggi gestiti dalle ATER regionali, le assegnazioni sono pari al 2,4% delle domande ammesse, i richiedenti sono per la maggior parte in età attiva (l'86% ha meno di 64 anni), il 35% degli ammessi è straniero, il disagio è essenzialmente economico (solo il 22,5% degli ammessi ha un reddito familiare superiore a 20.000 € annui), il comune di Terni raccoglie più domande di Perugia pur con un numero di famiglie inferiore.

Domande definitive

	Totale domande	Ammesse		Assegnate		% su numero famiglie	
		v.a.	% sul totale	v.a.	% sulle ammesse	Ammesse	Assegnate
Comune capoluogo	1.102	897	81,4	17	1,9	1,7	1,3
Altri comuni	2.745	2.126	77,4	62	2,9	1,5	1,1
Provincia di Perugia	3.847	3.023	78,6	79	2,6	1,5	1,2
Comune capoluogo	1.060	905	85,4	-	-	2,2	1,9
Altri comuni	560	495	88,4	23	4,6	1,3	1,1
Provincia di Terni	1.620	1.400	86,4	23	1,6	1,8	1,5
Altri comuni della regione [*]	45	40	88,9	4	10,0	0,5	0,4
Umbria	5.512	4.463	81,0	106	2,4	1,6	1,3
Assisi	316	228	72,2	25	11,0	1,5	1,1
Cascia	12	11	91,7	-	-	0,7	0,7
Castiglione Del Lago	80	76	95,0	-	-	0,8	0,7
Città Di Castello	270	226	83,7	-	-	1,3	1,1
Foligno	668	415	62,1	-	-	2,1	1,3
Gualdo Cattaneo	54	32	59,3	2	6,3	1,6	0,9
Gualdo Tadino	211	173	82,0	21	12,1	1,6	1,3
Gubbio	165	119	72,1	4	3,4	1,2	0,9
Marsciano	65	57	87,7	-	-	0,7	0,6
Norcia	50	43	86,0	-	-	1,4	1,2

Perugia	1.332	1.103	82,8	17	1,5	1,5	1,3
Spoletto	322	277	86,0	-	-	1,8	1,5
Todi	145	126	86,9	4	3,2	1,8	1,5
Umbertide	101	87	86,1	4	4,6	1,3	1,1
Fabro	26	14	53,8	-	-	0,8	0,4
Orvieto	293	264	90,1	18	6,8	1,9	1,7
Terni	1.294	1.115	86,2	5	0,4	1,7	1,5
TOTALE Locali	5.404	4.366	80,8	100	2,3	1,6	1,3

[*] Per la tutela della legge sulla privacy i dati dei seguenti comuni sono stati accorpati:

- Provincia di Perugia: Costacciaro, Monteleone di spoletto, Paciano, Piegaro, Sant'anatolia di narco, Sellano, Vallo di nera

- Provincia di Terni: Allerona, Arrone, Giove, Guardea, Montecchio, Montegabbione, Monteleone d'orvieto

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

- le domande ammesse risultano quasi pari al numero di alloggi gestiti dalle ATER regionali
- le assegnazioni sono pari al 2,4% delle domande ammesse
- i richiedenti sono per la maggior parte in età attiva (l'86% ha meno di 64 anni)
- il 35% degli ammessi è straniero

il disagio è essenzialmente economico (solo il 22,5% degli ammessi ha un reddito familiare superiore a 20.000 € annui)

il comune di Terni raccoglie più domande di Perugia pur con un numero di famiglie inferiore

Domande definitive AMMESSE - Numero domande per età del richiedente

	Fino a 34 anni	Da 35 a 44 anni	Da 45 a 64 anni	Oltre 64 anni	TOTALE
Comune capoluogo	163	392	261	81	897
Altri comuni	396	792	654	284	2.126

Provincia di Perugia	559	1.184	915	365	3.023
Comune capoluogo	167	295	288	155	905
Altri comuni	79	138	160	118	495
Provincia di Terni	246	433	448	273	1.400
Altri comuni della regione	9	8	18	5	40
UMBRIA	814	1.625	1.381	643	4.463
<i>Valori percentuali</i>					
Comune capoluogo	18,2	43,7	29,1	9,0	100,0
Altri comuni	18,6	37,3	30,8	13,4	100,0
Provincia di Perugia	18,5	39,2	30,3	12,1	100,0
Comune capoluogo	18,5	32,6	31,8	17,1	100,0
Altri comuni	16,0	27,9	32,3	23,8	100,0
Provincia di Terni	17,6	30,9	32,0	19,5	100,0
Altri comuni della regione	22,5	20,0	45,0	12,5	100,0
UMBRIA	18,2	36,4	30,9	14,4	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande definitive AMMESSE - Numero domande per cittadinanza del richiedente

	Cittadino italiano o di paese aderente alla UE	Cittadino Extra-UE	Rifugiato	TOTALE
Comune capoluogo	446	449	2	897
Altri comuni	1.284	837	5	2.126

Provincia di Perugia	1.730	1.286	7	3.023
Comune capoluogo	713	186	6	905
Altri comuni	414	81	-	495
Provincia di Terni	1.127	267	6	1.400
Altri comuni della regione	30	10	-	40
UMBRIA	2.887	1.563	13	4.463

Valori percentuali

Comune capoluogo	49,7	50,1	0,2	100,0
Altri comuni	60,4	39,4	0,2	100,0
Provincia di Perugia	57,2	42,5	0,2	100,0
Comune capoluogo	78,8	20,6	0,7	100,0
Altri comuni	83,6	16,4	-	100,0
Provincia di Terni	80,5	19,1	0,4	100,0
Altri comuni della regione	75,0	25,0	-	100,0
UMBRIA	64,7	35,0	0,3	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande definitive AMMESSE - Numero domande per tipologia di famiglia

	Monocomponenti	Famiglie senza figli a carico	Famiglie composte da 2 over 64 anni	Famiglie con almeno un anziano in casa
	<i>di cui over 64</i>			
Comune capoluogo	207	43	169	10
Altri comuni	411	121	389	57
				74
				258

Provincia di Perugia	618	164	558	67	332
Comune capoluogo	282	84	144	26	110
Altri comuni	179	69	104	32	72
Provincia di Terni	461	153	248	58	182
Altri comuni della regione	12	2	9	1	6
UMBRIA	1.091	319	815	126	520

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande definitive AMMESSE - Famiglie con figli a carico

	1 figlio	2 figli	più di 2 figli	TOTALE
Comune capoluogo	118	122	81	321
Altri comuni	321	400	271	992
Provincia di Perugia	439	522	352	1.313
Comune capoluogo	105	94	52	251
Altri comuni	43	64	25	132
Provincia di Terni	148	158	77	383
Altri comuni della regione	2	5	4	11
UMBRIA	589	685	433	1.707
<i>Valori percentuali</i>				
Comune capoluogo	36,8	38,0	25,2	100,0
Altri comuni	32,4	40,3	27,3	100,0
Provincia di Perugia	33,4	39,8	26,8	100,0
Comune capoluogo	41,8	37,5	20,7	100,0

Altri comuni	32,6	48,5	18,9	100,0
Provincia di Terni	38,6	41,3	20,1	100,0
Altri comuni della regione	18,2	45,5	36,4	100,0
UMBRIA	34,5	40,1	25,4	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande definitive AMMESSE - Reddito annuo familiare

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

DOMANDE PER L'ASSEGNAZIONE DEL FONDO NAZIONALE PER LA LOCAZIONE

Le domande presentate alla Regione Umbria per l'assegnazione del contributo di sostegno alla locazione evidenziano: 6.000 domande ammesse al contributo, Perugia e Terni hanno lo stesso numero di domande ammesse (circa 1.300), gli altri comuni delle due province fanno la differenza (4.200 domande ammesse in provincia di perugina e 1.850 in provincia di Terni), nei SLL di Umbertide e Foligno alta incidenza sulle famiglie, il 22,6% delle domande ammesse è relativo a persone sopra i 64 anni, il 37,1% è relativo a stranieri extra UE, il disagio economico sconfinava poiché sono i canoni che diventano meno sostenibili (56,1% oltre 10.000 €/anno), ben il 23,6% ha una incidenza canone / reddito oltre il 60% e il 42,3% è oltre il 50% di incidenza.

Domande presentate

	Totale domande	Ammesse		% su numero famiglie	
		v.a.	% sul totale	tot. domande	Ammesse
Comune capoluogo	1.738	1.333	76,7	2,6	2,0
Altri comuni	3.549	2.859	80,6	1,9	1,5
Provincia di Perugia	5.287	4.192	79,3	2,1	1,6
Comune capoluogo	1.475	1.300	88,1	3,1	2,7
Altri comuni	641	548	85,5	1,3	1,1
Provincia di Terni	2.116	1.848	87,3	2,2	1,9
Umbria	7.403	6.040	81,6	2,1	1,7
Assisi	449	337	75,1	2,1	1,6
Cascia	14	9	64,3	0,8	0,5
Castiglione Del Lago	189	167	88,4	1,8	1,6
Città Di Castello	370	289	78,1	1,7	1,3
Foligno	989	809	81,8	3,0	2,5
Gualdo Cattaneo	24	17	70,8	0,7	0,5

Gualdo Tadino	58	46	79,3	0,4	0,3
Gubbio	131	96	73,3	1,0	0,7
Marsciano	111	85	76,6	1,1	0,9
Norcia	-	-	-	-	-
Perugia	2.126	1.642	77,2	2,5	1,9
Spoletto	276	252	91,3	1,5	1,4
Todi	110	81	73,6	1,3	1,0
Umbertide	273	229	83,9	3,5	2,9
Fabro	20	17	85,0	0,6	0,5
Orvieto	209	176	84,2	1,3	1,1
Terni	1.733	1.523	87,9	2,3	2,0
TOTALE Sistemi Locali	7.082	5.775	81,5	2,0	1,7

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

- 6.000 domande ammesse al contributo
- Perugia e Terni hanno lo stesso numero di domande ammesse (circa 1.300)
- gli altri comuni delle due province fanno la differenza (4.200 domande ammesse in provincia di perugina e 1.850 in provincia di Terni)
- nei SLL di Umbertide e Foligno alta incidenza sulle famiglie
- il 22,6% delle domande ammesse è relativo a persone sopra i 64 anni
- il 37,1% è relativo a stranieri extra UE
- il disagio economico sconfinava poiché sono i canoni che diventano meno sostenibili (56,1% oltre 10.000 €/anno), ben il 23,6% ha una incidenza canone / reddito oltre il 60% e il 42,3% è oltre il 50% di incidenza.

Domande ammesse per età del richiedente

	Fino a 34 anni	Da 35 a 44 anni	Da 45 a 64 anni	Oltre 64 anni	TOTALE
Comune capoluogo	237	534	348	214	1.333

Altri comuni	518	1.042	749	550	2.859
Provincia di Perugia	755	1.576	1.097	764	4.192
Comune capoluogo	175	348	352	425	1.300
Altri comuni	70	167	134	177	548
Provincia di Terni	245	515	486	602	1.848
UMBRIA	1.000	2.091	1.583	1.366	6.040

Valori percentuali

Comune capoluogo	17,8	40,1	26,1	16,1	100,0
Altri comuni	18,1	36,4	26,2	19,2	100,0
Provincia di Perugia	18,0	37,6	26,2	18,2	100,0
Comune capoluogo	13,5	26,8	27,1	32,7	100,0
Altri comuni	12,8	30,5	24,5	32,3	100,0
Provincia di Terni	13,3	27,9	26,3	32,6	100,0
UMBRIA	16,6	34,6	26,2	22,6	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande ammesse per cittadinanza del richiedente

	Cittadino				TOTALE
	italiano o di paese aderente alla UE	Cittadino Extra-UE	Rifugiato	Altro [*]	
Comune capoluogo	686	639	4	4	1.333
Altri comuni	1.663	1.156	4	36	2.859
Provincia di Perugia	2.349	1.795	8	40	4.192
Comune capoluogo	995	300	5	-	1.300

Altri comuni	385	147	-	16	548
Provincia di Terni	1.380	447	5	16	1.848
UMBRIA	3.729	2.242	13	56	6.040

Valori percentuali

Comune capoluogo	51,5	47,9	0,3	0,3	100,0
Altri comuni	58,2	40,4	0,1	1,3	100,0
Provincia di Perugia	56,0	42,8	0,2	1,0	100,0
Comune capoluogo	76,5	23,1	0,4	-	100,0
Altri comuni	70,3	26,8	-	2,9	100,0
Provincia di Terni	74,7	24,2	0,3	0,9	100,0
UMBRIA	61,7	37,1	0,2	0,9	100,0

[*] mancata compilazione o errore di compilazione

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande ammesse per tipologia di famiglia

	Monocompon enti		Famiglie senza figli a carico	Famiglie composte da 2 over 64 anni	Famiglie con almeno un anziano in casa
	<i>di cui over 64</i>				
Comune capoluogo	410	136	259	41	43
Altri comuni	642	322	636	121	110
Provincia di Perugia	1.052	458	895	162	153
Comune capoluogo	455	262	257	89	64
Altri comuni	177	125	96	35	19
Provincia di	632	387	353	124	83

Terni

UMBRIA	1.684	845	1.248	286	236
---------------	--------------	------------	--------------	------------	------------

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande ammesse - Famiglie con figli a carico

	1 figlio	2 figli	più di 2 figli	TOTALE
Comune capoluogo	190	178	79	447
Altri comuni	424	526	302	1.252
Provincia di Perugia	614	704	381	1.699
Comune capoluogo	159	147	56	362
Altri comuni	74	92	40	206
Provincia di Terni	233	239	96	568
UMBRIA	847	943	477	2.267

Valori percentuali

Comune capoluogo	42,5	39,8	17,7	100,0
Altri comuni	33,9	42,0	24,1	100,0
Provincia di Perugia	36,1	41,4	22,4	100,0
Comune capoluogo	43,9	40,6	15,5	100,0
Altri comuni	35,9	44,7	19,4	100,0
Provincia di Terni	41,0	42,1	16,9	100,0
UMBRIA	37,4	41,6	21,0	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande ammesse - Reddito annuo familiare [*]

Provincia di Perugia	Provincia di Terni
-----------------------------	---------------------------

UMBRIA

	Comune capol.	Altri comuni	Totale	Comune capol.	Altri comuni	Totale	
Uguale a 0	-	20	20	2	9	11	31
Fino a 500 euro	5	18	23	6	4	10	33
Da 500 a 2.500 euro	68	121	189	67	14	81	270
Da 2.500 a 5.000 euro	114	225	339	153	40	193	532
Da 5.000 a 7.500 euro	224	448	672	212	107	319	991
Da 7.500 a 10.000 euro	192	350	542	165	81	246	788
Da 10.000 a 15.000 euro	429	1.008	1.437	375	170	545	1.982
Da 15.000 a 20.000 euro	227	534	761	257	106	363	1.124
Oltre 20.000 euro	65	130	195	59	16	75	270
TOTALE	1.324	2.854	4.178	1.296	547	1.843	6.021

[*] Sono escluse dal conteggio le domande con reddito negativo

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande ammesse - Incidenza del canone d'affitto annuo sul reddito annuo familiare [*]

Provincia di Perugia Provincia di Terni

UMBRIA

	Comune capol.	Altri comuni	Totale	Comune capol.	Altri comuni	Totale	
Fino al 14%	2	22	24	3	5	8	32
Dal 14,1% al 20%	77	286	363	143	95	238	601
Dal 20,1% al 24%	96	300	396	166	79	245	641
Dal 24,1% al 30%	191	512	703	211	110	321	1.024

Dal 30,1% al 40%	246	616	862	222	91	313	1.175
Dal 40,1% al 50%	183	317	500	141	47	188	688
Dal 50,1% al 60%	129	185	314	98	29	127	441
Oltre il 60%	400	616	1.016	312	91	403	1.419
TOTALE	1.324	2.854	4.178	1.296	547	1.843	6.021

[*] Sono escluse dal conteggio le domande con reddito negativo

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Domande ammesse - Canone di locazione annuo degli alloggi

Provincia di Perugia Provincia di Terni

UMBRIA

	Comune capol.	Altri comuni	Totale	Comune capol.	Altri comuni	Totale	
Fino a 250 euro	-	-	-	-	-	-	-
Da 251 a 500 euro	-	-	-	-	-	-	-
Da 501 a 1.200 euro	3	13	16	4	5	9	25
Da 1.201 a 1.800 euro	8	68	76	14	26	40	116
Da 1.801 a 2.400 euro	55	176	231	77	71	148	379
Da 2.401 a 3.000 euro	94	319	413	206	131	337	750
Da 3.001 a 3.600 euro	160	519	679	296	143	439	1.118
Da 3.601 a 4.200 euro	228	625	853	286	91	377	1.230
Da 4.201 a 4.800 euro	260	590	850	258	43	301	1.151
Da 4.801 a 5.400 euro	193	338	531	103	22	125	656
Da 5.401 a 7.500 euro	290	201	491	54	14	68	559

euro

Oltre 7.500 euro	42	10	52	2	2	4	56
TOTALE	1.333	2.859	4.192	1.300	548	1.848	6.040

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Serie storica bandi fondi di locazione- Canoni di locazione

	Bando 2000		Bando 2001		Bando 2002		Bando 2006	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Fino a 250 euro	2	0,1	5	0,1	2	0,0	-	-
Da 251 a 500 euro	8	0,4	27	0,7	28	0,6	-	-
Da 501 a 1.200 euro	106	4,9	114	3,1	114	2,6	16	0,4
Da 1.201 a 1.800 euro	175	8,2	259	7,0	276	6,3	76	1,8
Da 1.801 a 2.400 euro	309	14,4	515	13,8	500	11,5	231	5,5
Da 2.401 a 3.000 euro	386	18,0	611	16,4	664	15,3	413	9,9
Da 3.001 a 3.600 euro	422	19,7	765	20,5	850	19,5	679	16,2
Da 3.601 a 4.200 euro	371	17,3	703	18,9	844	19,4	853	20,3
Da 4.201 a 4.800 euro	222	10,4	417	11,2	593	13,6	850	20,3
Da 4.801 a 5.400 euro	86	4,0	202	5,4	301	6,9	531	12,7
Da 5.401 a 7.500 euro	49	2,3	99	2,7	163	3,7	491	11,7
Oltre 7.500 euro	6	0,3	6	0,2	14	0,3	52	1,2
Perugia	2.142	100,0	3.723	100,0	4.349	100,0	4.192	100,0
Fino a 250 euro	1	0,1	0	0,0	3	0,1	-	-

Da 251 a 500 euro	3	0,2	5	0,3	11	0,5	-	-
Da 501 a 1.200 euro	55	3,2	53	2,8	54	2,6	9	0,5
Da 1.201 a 1.800 euro	170	9,8	170	8,9	150	7,2	40	2,2
Da 1.801 a 2.400 euro	299	17,3	298	15,6	280	13,5	148	8,0
Da 2.401 a 3.000 euro	439	25,4	467	24,4	481	23,2	337	18,2
Da 3.001 a 3.600 euro	391	22,6	466	24,3	522	25,1	439	23,8
Da 3.601 a 4.200 euro	255	14,8	301	15,7	352	17,0	377	20,4
Da 4.201 a 4.800 euro	77	4,5	104	5,4	146	7,0	301	16,3
Da 4.801 a 5.400 euro	17	1,0	28	1,5	44	2,1	125	6,8
Da 5.401 a 7.500 euro	17	1,0	22	1,1	32	1,5	68	3,7
Oltre 7.500 euro	3	0,2	1	0,1	1	0,0	4	0,2
Terni	1.727	100,0	1.915	100,0	2.076	100,0	1.848	100,0
Fino a 250 euro	1	0,1	0	0,0	3	0,1	-	-
Da 251 a 500 euro	3	0,2	5	0,3	11	0,5	-	-
Da 501 a 1.200 euro	55	3,2	53	2,8	54	2,6	9	0,5
Da 1.201 a 1.800 euro	170	9,8	170	8,9	150	7,2	40	2,2
Da 1.801 a 2.400 euro	299	17,3	298	15,6	280	13,5	148	8,0
Da 2.401 a 3.000 euro	439	25,4	467	24,4	481	23,2	337	18,2
Da 3.001 a 3.600 euro	391	22,6	466	24,3	522	25,1	439	23,8

Da 3.601 a 4.200 euro	255	14,8	301	15,7	352	17,0	377	20,4
Da 4.201 a 4.800 euro	77	4,5	104	5,4	146	7,0	301	16,3
Da 4.801 a 5.400 euro	17	1,0	28	1,5	44	2,1	125	6,8
Da 5.401 a 7.500 euro	17	1,0	22	1,1	32	1,5	68	3,7
Oltre 7.500 euro	3	0,2	1	0,1	1	0,0	4	0,2
UMBRIA	1.727	100,0	1.915	100,0	2.076	100,0	1.848	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Regione Umbria

Struttura economica delle province umbre

Variatione percentuale delle forze lavoro su anno precedente

	Provinci a di Perugia	Provincia di Terni	UMBRI A	CENTR O	ITALIA
Anno 2001 su 2000					
Forze lavoro	1,5	-1,1	0,9	1,2	0,9
<i>di cui:</i>					
- occupati	2,6	0,7	2,1	2,1	2,1
- in cerca di occupazione	-14,9	-22,4	-17,1	-9,3	-9,1
Anno 2002 su 2001					
Forze lavoro	-0,8	1,1	-0,3	0,9	0,9
<i>di cui:</i>					
- occupati	-0,6	-1,2	-0,7	1,8	1,5
- in cerca di occupazione	-5,4	36,7	6,4	-10,2	-4,6

occupazione

Anno 2003 su 2002

Forze lavoro	-0,2	2,1	0,4	1,5	0,7
--------------	------	-----	-----	-----	-----

di cui:

- occupati	0,0	3,9	1,0	1,6	1,0
------------	-----	-----	-----	-----	-----

- in cerca di occupazione	-3,9	-17,9	-8,9	-0,3	-3,1
---------------------------	------	-------	------	------	------

Anno 2004 su 2003

Forze lavoro	4,4	0,7	3,5	1,0	0,9
--------------	-----	-----	-----	-----	-----

di cui:

- occupati	3,5	1,2	2,9	1,0	1,6
------------	-----	-----	-----	-----	-----

- in cerca di occupazione	23,8	-6,4	14,0	1,6	-6,5
---------------------------	------	------	------	-----	------

Anno 2005 su 2004

Forze lavoro	2,7	0,3	2,1	0,7	0,4
--------------	-----	-----	-----	-----	-----

di cui:

- occupati	1,4	2,3	1,7	0,8	0,7
------------	-----	-----	-----	-----	-----

- in cerca di occupazione	23,7	-30,3	9,3	-1,6	-3,7
---------------------------	------	-------	-----	------	------

Anno 2006 su 2005

Forze lavoro	1,8	0,9	1,6	1,7	0,9
--------------	-----	-----	-----	-----	-----

di cui:

- occupati	3,5	0,3	2,7	2,1	1,9
------------	-----	-----	-----	-----	-----

- in cerca di occupazione	-21,0	14,3	-15,0	-3,4	-11,4
---------------------------	-------	------	-------	------	-------

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT: Rilevazione forze lavoro

Variazione percentuale degli occupati su anno precedente

Provincia di Perugia Provincia di Terni UMBRIA CENTR O ITALIA

Anno 2001 su 2000

Agricoltura	27,7	-37,8	6,5	8,6	0,6
Industria	-2,8	6,4	-0,8	0,3	-0,3
Costruzioni	5,8	35,2	12,5	7,9	5,5
Servizi	2,8	-1,2	1,8	1,8	2,7
TOTALE	2,6	0,7	2,1	2,1	2,1

Anno 2002 su 2001

Agricoltura	-0,1	-17,7	-3,4	-2,3	-2,7
Industria	0,5	6,8	1,9	-0,3	1,0
Costruzioni	-13,2	11,5	-6,5	3,2	2,4
Servizi	0,5	-4,9	-0,8	2,6	1,9
TOTALE	-0,6	-1,2	-0,7	1,8	1,5

Anno 2003 su 2002

Agricoltura	5,4	-10,2	2,9	-9,3	-1,9
Industria	-3,1	5,8	-1,0	-1,1	0,5
Costruzioni	17,8	-17,5	6,3	3,7	3,5
Servizi	-1,0	7,3	1,0	2,8	1,1
TOTALE	0,0	3,9	1,0	1,6	1,0

Anno 2004 su 2003

Agricoltura	-32,4	80,5	-16,5	-9,9	-7,9
Industria	2,5	-28,3	-5,5	-0,8	-3,3
Costruzioni	9,5	1,7	7,5	-3,9	1,3
Servizi	6,2	10,0	7,2	2,5	4,2
TOTALE	3,5	1,2	2,9	1,0	1,6

Anno 2005 su 2004

Agricoltura	23,8	-6,3	14,6	-4,8	-4,3
Industria	-2,5	8,3	-0,4	-3,7	-0,2
Costruzioni	13,7	29,1	17,4	10,0	4,4
Servizi	0,1	-1,8	-0,4	1,4	0,9
TOTALE	1,4	2,3	1,7	0,8	0,7

Anno 2006 su 2005

Agricoltura	-16,7	-1,3	-12,8	12,2	3,6
Industria	7,9	-9,0	4,2	0,1	0,0
Costruzioni	1,7	-6,4	-0,4	1,8	-0,6
Servizi	3,4	4,2	3,6	2,2	2,8
TOTALE	3,5	0,3	2,7	2,1	1,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT: Rilevazione forze lavoro

Impieghi bancari procapite* - migliaia di €

	2002	2003	2005	2006
Comune capoluogo	27,2	27,3	31,4	33,7
Altri comuni	11,0	12,0	12,6	13,9
Provincia di Perugia	15,0	15,8	17,3	18,9
Comune capoluogo	12,2	13,6	16,7	18,0
Altri comuni	6,8	7,1	8,0	8,4
Provincia di Terni	9,4	10,2	12,1	13,0
Umbria	13,5	14,3	15,9	17,4
Centro	23,0	24,3	26,5	29,3

ITALIA	18,0	19,0	21,2	23,3
Assisi	14,2	15,1	15,3	16,8
Cascia	6,5	6,8	7,5	8,3
Castiglione Del Lago	11,0	11,9	11,1	11,7
Città Di Castello	11,6	13,6	14,5	16,7
Foligno	12,3	12,1	13,8	15,3
Gualdo Cattaneo	4,9	5,0	6,4	7,4
Gualdo Tadino	8,5	10,3	9,8	10,7
Gubbio	9,4	9,9	10,1	10,9
Marsciano	8,0	9,3	10,4	11,3
Norcia	9,8	10,0	12,2	13,9
Perugia	23,0	23,2	26,5	28,4
Spoletto	11,4	15,7	15,5	17,6
Todi	13,8	13,3	12,4	13,8
Umbertide	9,7	10,3	11,0	11,7
Fabro	6,8	7,8	8,9	9,2
Orvieto	10,7	11,0	11,8	12,5
Terni	9,4	10,4	12,7	13,6
Totale comuni nei SLL	13,6	14,4	16,1	17,5
Altri comuni	7,3	7,7	8,5	9,3
Umbria	13,5	14,3	15,9	17,4

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

Il dato 2004 non è stato analizzato perché non omogeneo con la serie storica

Depositi bancari procapite [*] - migliaia di €

	2002	2003	2005	2006
Comune capoluogo	12,1	12,8	14,2	14,4
Altri comuni	8,0	8,2	8,3	8,4
Provincia di Perugia	9,0	9,3	9,8	9,9
Comune capoluogo	8,7	9,2	10,1	10,1
Altri comuni	6,7	6,7	6,8	6,8
Provincia di Terni	7,6	7,9	8,4	8,4
Umbria	8,7	8,9	9,4	9,5
Centro	11,9	12,4	13,9	14,8
ITALIA	10,2	10,7	11,8	12,4
Assisi	7,9	8,4	8,5	8,6
Cascia	7,1	7,4	7,6	7,8
Castiglione Del Lago	8,1	8,3	7,6	8,5
Città Di Castello	9,6	9,7	10,0	9,9
Foligno	7,6	7,7	7,7	7,9
Gualdo Cattaneo	4,6	4,9	5,4	5,6
Gualdo Tadino	7,4	7,6	7,5	7,5
Gubbio	8,6	8,8	8,1	8,3
Marsciano	6,5	6,7	6,9	6,9
Norcia	10,1	9,7	10,2	10,3
Perugia	11,0	11,6	12,6	12,8
Spoletto	8,3	8,5	9,8	9,5
Todi	9,0	9,2	9,6	10,1
Umbertide	8,2	7,6	7,4	7,1
Fabro	8,1	8,0	7,7	7,5

Orvieto	8,3	8,5	8,6	8,6
Terni	7,6	7,9	8,5	8,5
Totale comuni nei SLL	8,7	9,0	9,4	9,5
Altri comuni	6,8	6,8	7,1	7,3
Umbria	8,7	8,9	9,4	9,5

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

[*] Il dato 2004 non è stato analizzato perché non omogeneo con la serie storica
