



PROVINCIA DI RAVENNA

Settore Programmazione economico finanziaria, risorse umane, reti e sistemi informativi

Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità

Il sistema abitativo ravennate in 50 anni di storia.

Il quadro sul sistema abitativo, letto attraverso i dati storici presentati in questa nota elaborata dal Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità della Provincia di Ravenna e tratto dalla rilevazione Istat "Censimenti generali della popolazione", restituisce un'analisi sulle caratteristiche e sull'evoluzione del patrimonio abitativo.

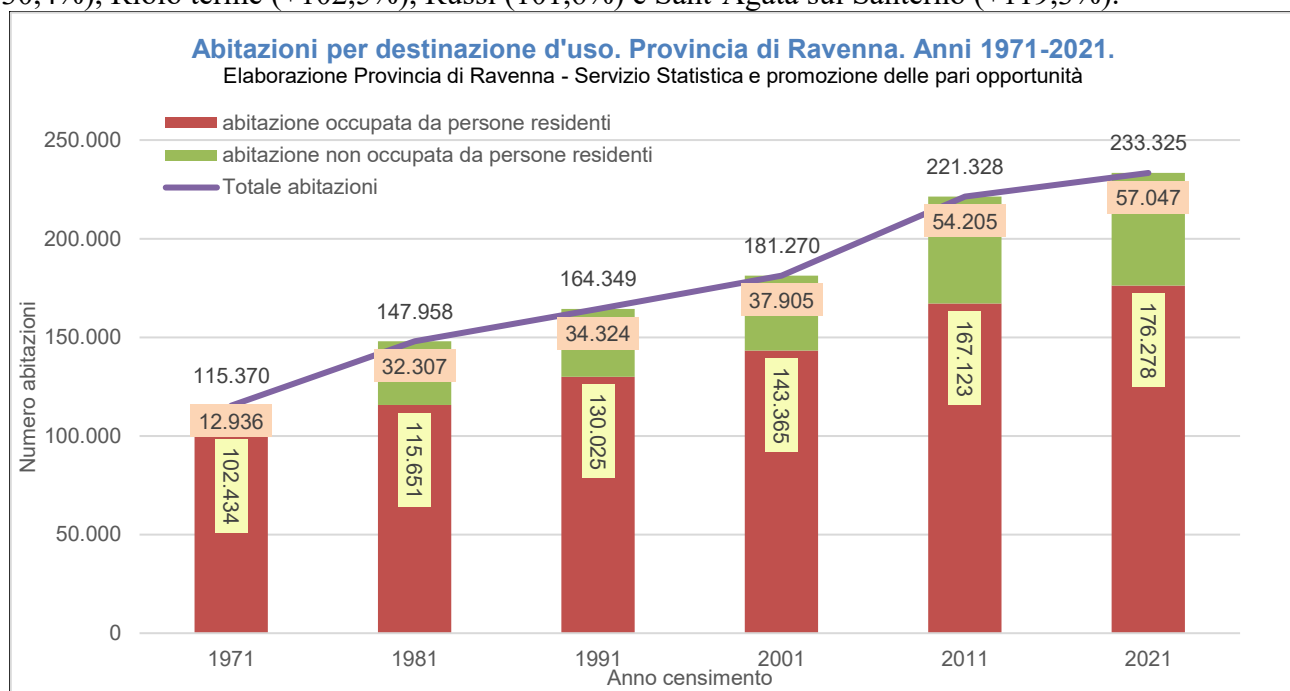
L'analisi verrà condotta facendo prima riferimento alle abitazioni in complesso, che verranno disaggregate tra abitazioni occupate dalle famiglie residenti e non occupate da queste (l'aggregato comprende sia alloggi utilizzati esclusivamente dalla popolazione presente ma non residente, sia abitazioni sfitte o non occupate da alcuna persona) inoltre darà uno spaccato sulle abitazioni occupate per titolo di possesso (proprietà, in affitto o in uso ad altro titolo).

Le abitazioni per destinazione d'uso. Anni 1971-2021.

Il censimento permanente della popolazione residente anno 2021 ha rilevato in provincia di Ravenna **233.325 abitazioni**, di cui oltre il 75% concentrato nei comuni di Ravenna (il comune capoluogo raccoglie ben il 43,6% delle abitazioni), Faenza (12,9%), Cervia (11,7%) e Lugo (7,1%).

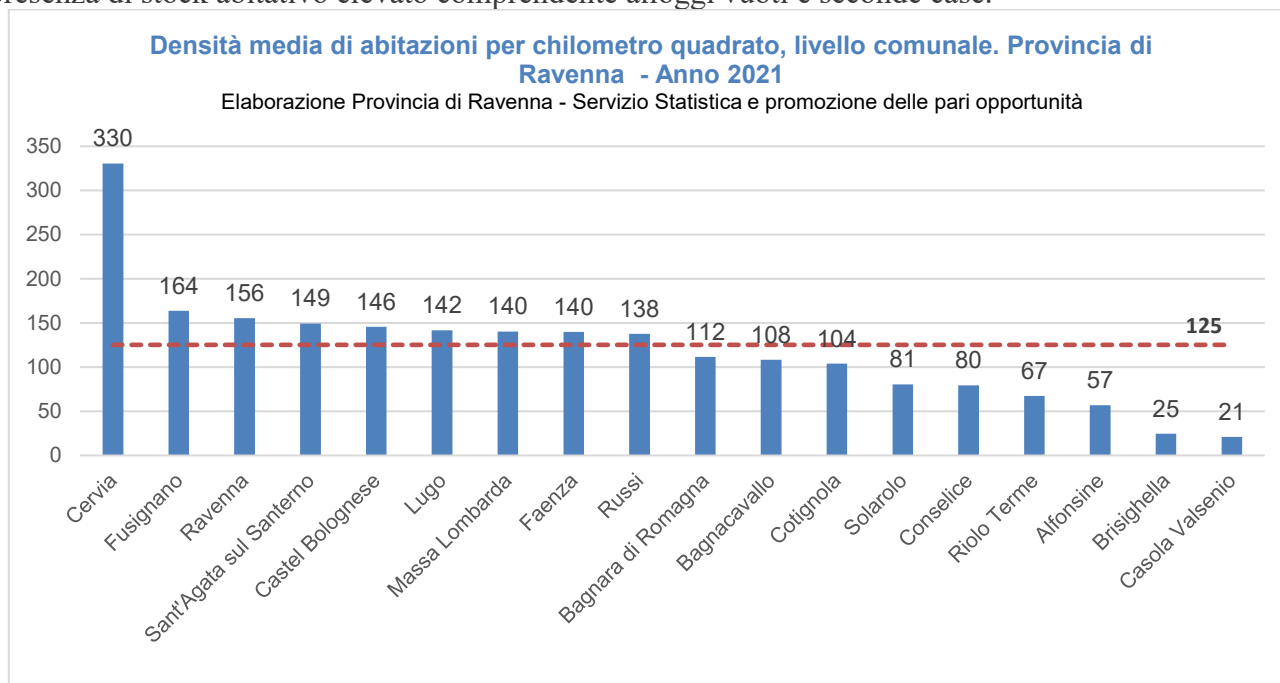
Rispetto al 2019 si riporta un incremento di 423 abitazioni (+0,2%) e **di circa 12.000 in più rispetto al 2011 (+5,4%)**. Se confrontiamo il dato rispetto a 50anni prima parliamo di un incremento di quasi 118.000 abitazioni (pari a 102,2%).

Analizzando il dettaglio a livello comunale in serie storica, nel decennio 2011-2021 si registrano particolari incrementi in valore assoluto a Cervia (+2.030 abitazioni) ed a Ravenna (+6.160). Considerando il cambiamento percentuale, in relazione al piccolo contesto territoriale, emergono scostamenti rilevanti nello sviluppo abitativo per il comune di Russi (13,5%) e Castel Bolognese (12,9%). Anche l'analisi storica, nel corso dei 50 anni, riconferma un particolare aumento insediativo a Cervia (+15.389 abitazioni), Faenza (+13.532) e Ravenna (+58.022). Percentualmente si registra un incremento pari al doppio del valore comunale del 1971 a Ravenna (+132,7%), Bagnara di Romagna (+107,7%), Castel Bolognese (+141,1%), Cervia (+130,4%), Riolo terme (+102,5%), Russi (101,6%) e Sant'Agata sul Santerno (+119,3%).



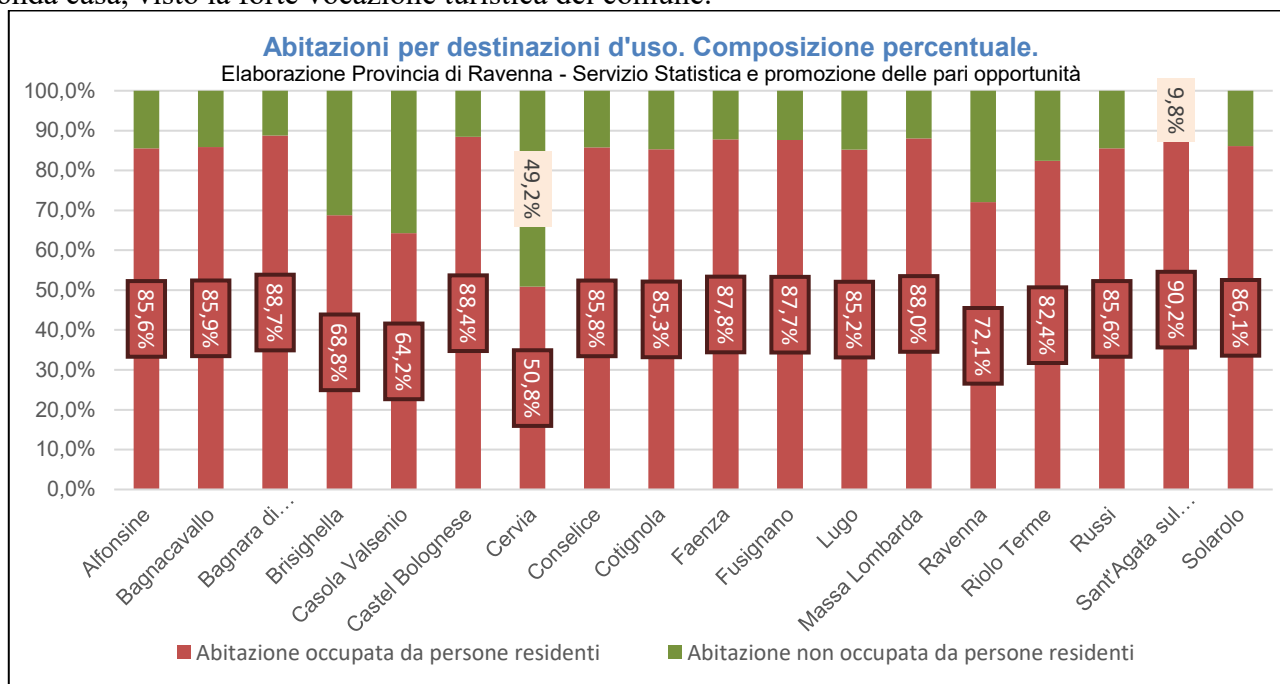
Al censimento **2021 in provincia di Ravenna si contano 125 abitazioni per km²**, con una densità maggiore di quella riportata dalla Regione Emilia-Romagna, che conta 113 abitazioni per km² e del valore Italia pari a 117 ab. per km². A livello comunale, **Cervia presenta il valore più elevato con 330 abitazioni per kmq (ed un particolare incremento dal 2011)** ma la densità abitativa si riduce spostandosi verso le aree di collina interne con un valore di appena **21 nel comune di Casola Valsenio**.

A conferma del dato, il rapporto fra l'ammontare delle unità immobiliari e il numero delle famiglie residenti pari a 1,30 al Censimento 2021 allineato al valore regionale (1,25) e nazionale (1,35), evidenzia come si sia in presenza di stock abitativo elevato comprendente alloggi vuoti e seconde case.



Per quanto riguarda la composizione percentuale per destinazione d'uso, il **75,6% delle abitazioni totali**, con una percentuale intermedia tra il valore regionale (78,2%) e nazionale (72,8%), **pari a 176.278 risultano occupate da almeno una persona residente**.

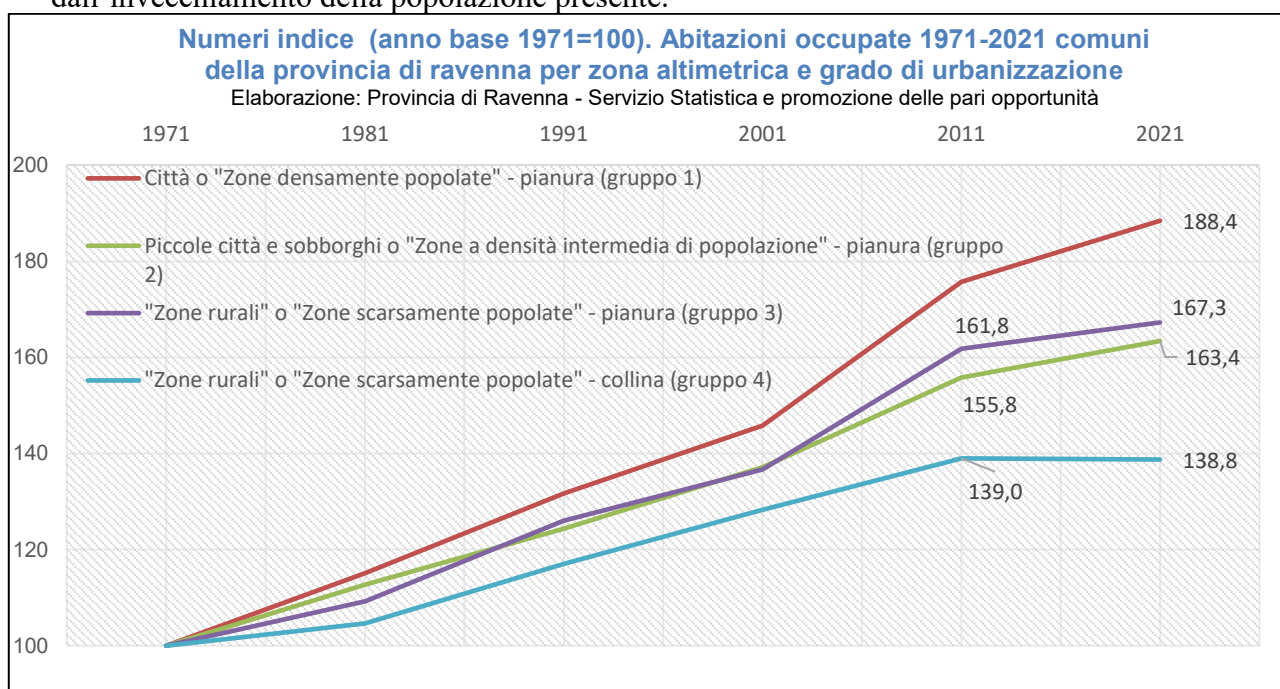
Sempre analizzando la composizione sul totale, a livello di comune, al censimento 2021 la percentuale più elevata destinata ad abitazione per la popolazione residente si registra a Sant'Agata sul Santerno dove sale a 90,2%, mentre rappresenta il solo 50,8% a Cervia, dove circa la metà di abitazioni presenti rappresenta una seconda casa, visto la forte vocazione turistica del comune.



Volendo introdurre un elemento di analisi temporale e limitando il confronto ai dati delle sole abitazioni occupate, si segnala che nell'ultimo decennio intercensuario le abitazioni occupate da persone residenti sono **aumentate di 9.155 unità, ovvero del 5,5% rispetto al 2011**. L'incremento più alto di abitazioni occupate ha interessato il comune capoluogo, con un +4.936 unità (+7,2%). Importante incremento anche per Faenza (+1.870;7,6%).

In contrapposizione, in questo periodo si assiste a un calo del numero di abitazioni occupate nei piccoli comuni, a causa dello spopolamento e del calo demografico (come nel comune di Casola Valsenio (-3,1%), Brisighella (-2,2%), confermato anche per il periodo intercensuario 2019-2021): fenomeno che è più marcato nei comuni con meno di 5.000 abitanti e nelle aree interne e montane, che registrano un declino della popolazione e un aumento delle case vuote o non permanentemente occupate in questo periodo intercensuario. Nel grafico sottostante, in cui i comuni sono stati suddivisi per gruppi, sono evidenti alcuni andamenti:

- 1) Nel gruppo 1) Città o Zone densamente popolate in pianura (Ravenna) l'incremento è continuo in tutto il periodo con un aumento accentuato tra il 2001 e il 2011. Il totale della popolazione urbana è cresciuto in particolare modo per le migrazioni interne verso le città e per l'immigrazione dall'estero. L'espansione urbanistica delle città ha comportato l'aumento della zona edificata della periferia e delle zone periurbane;
- 2) Nel gruppo 2) Piccole città e sobborghi o "Zone a densità intermedia di popolazione" in pianura (Alfonsine, Bagnacavallo, Castel Bolognese, Cervia, Faenza, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda) l'aumento è continuo seppure ridimensionato nel periodo 2011-2021 rispetto al gruppo 1). I prezzi al metro quadro nei sobborghi/interland tendono ad avere importi inferiori rispetto al capoluogo. Da un lato questo li rende più accessibili; dall'altro i servizi/infrastrutture per alcuni potrebbero risultare più deboli, tanto da fare spostare le persone nei "comuni polo" (Cervia, Faenza, Lugo) o nel capoluogo (gruppo 1) che offrono servizi essenziali, come un ospedale, una stazione ferroviaria e un ciclo completo di scuola secondaria;
- 3) Nel gruppo 3) Zone rurali o Zone scarsamente popolate in pianura (Bagnara di Romagna, Russi, Sant'Agata sul Santerno, Solarolo, Conselice, Cotignola) la crescita delle abitazioni è continua seppure nell'ultimo decennio più contenuta. I comuni di più piccola dimensione sono situati in prossimità di grandi e medi poli urbani, caratterizzati da una distanza ridotta in termini di tempo di percorrenza stradale, tanto da non comportare effetti sul fenomeno legato allo spopolamento delle aree rurali;
- 4) Nel gruppo 4) "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate" in collina (Brisighella, Casola Valsenio, Riolo Terme) si assiste nell'ultimo decennio al declino della popolazione nelle zone rurali e collinari, con un fenomeno di abbandono dei borghi e spopolamento, accompagnato dal declino demografico e dall'invecchiamento della popolazione presente.



Le **abitazioni non occupate** (che comprendono sia le abitazioni vuote sia quelle occupate solo da persone non residenti) **in provincia di Ravenna sono 57.047, concentrate principalmente all'interno del comune capoluogo (49,8%) e di Cervia (23,4%).**

Rappresentano il 24,4% delle abitazioni totali, con un valore intermedio tra quello regionale (21,8%) e nazionale (27,2%).

L'analisi in serie storica delle composizioni percentuali sul totale abitazioni, lungo tutto il periodo considerato, rivela una progressiva riduzione della quota di abitazioni effettivamente utilizzata come residenza principale che scende dall'88,8% nel 1971 al 76% nel 2021. Parallelamente, la quota di abitazioni non occupate passa dall'11,2% nel 1971 al 24,4% nel 2021: dato che evidenzia un importante incremento del patrimonio abitativo non destinato a residenza stabile. In particolare, per motivi diversi si registrano determinate variazioni da analizzare:

- il comune di Casola Valsenio riporta un incremento di 17,2 p.p. di abitazioni non occupate, presumibilmente legato allo spopolamento delle zone di montagna/collina ed all'aumento delle case vuote;
- il comune capoluogo registra un +16,9 p.p. presumibilmente spiegabile dall'aumento di seconde abitazioni, quali investimenti immobiliari come bene rifugio.

Le abitazioni per titolo di godimento. Anni 1951-2019.

Il censimento permanente della popolazione e delle abitazioni anno 2019 rileva in provincia di Ravenna 136.430 **abitazioni occupate di proprietà**. Si passa, nell'arco di quarant'anni, dal 35,2% di abitazioni di proprietà dell'anno 1951 (24.929 su 70.711) al 73,2% nel 1991, per poi attestarsi ad una quota pari a circa l'80% nel 2019.

A livello comunale, le quote più elevate di abitazioni di proprietà si registrano per i piccoli comuni (Bagnara di Romagna con l'84,3% e Solarolo 82,1%), inoltre si segnala una forte crescita per Castel Bolognese che passa dal 30% nel 1951 all'82% nel 2019.

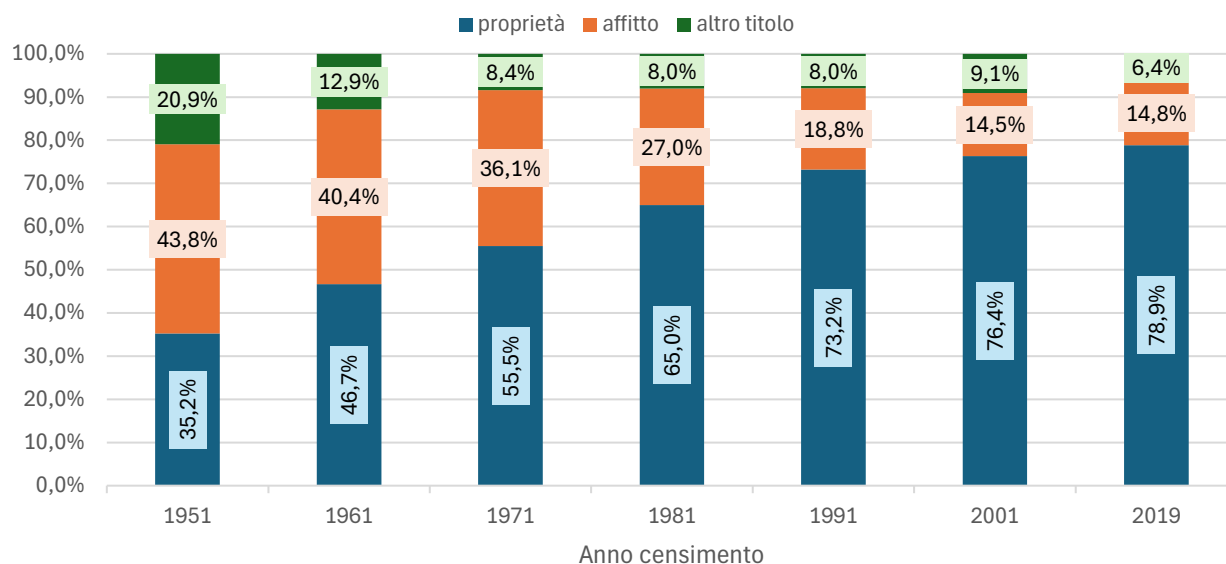
L'analisi in serie storica a livello provinciale rileva parallelamente un ridimensionamento del mercato degli affitti nei decenni successivi al dopoguerra, in linea con il trend nazionale. Le **abitazioni in locazione** rappresentavano infatti nel 1951 il 43,8% delle abitazioni occupate, mentre nel 2019 sono il 14,8%, di cui quasi il 60% all'interno dei maggiori centri urbani (Ravenna 38,6% e Faenza 20,1%).

A livello comunale, nonostante le case di proprietà rappresentino la scelta prevalente tra le famiglie, si rileva una maggiore propensione all'affitto per Faenza con una quota sul totale delle abitazioni occupate nel territorio del 20,3% e un'incidenza più elevata della media provinciale nei territori del faentino e del lughese (Casola Valsenio 18,6%, Riolo Terme 16,8%, Fusignano 16,1%).

Per quanto riguarda le **abitazioni in uso ad altro titolo** diverso da proprietà o affitto, esse rappresentano una componente minoritaria legata a soluzioni abitative non convenzionali (uso gratuito o comodato, alloggi di servizio, subaffitto o contratti irregolari) ed ammontano al 6,4%. La percentuale, che nel 1951 si attestava al 20,9% (quota legata ad una maggiore vocazione agricola del territorio e di conseguenza alla più alta quota di abitazioni concesse da datori di lavoro ai lavoratori agricoli a titolo gratuito, quale parte dell'onorario), presenta un andamento in calo nel corso dei decenni con una diminuzione più marcata fino al 1961 (-8,1 p.p.), arrivando a comprendere meno del 10% delle abitazioni occupate dagli anni '70 in avanti, con un picco nell'anno 2001 (9,1%). A livello comunale, nel 2019 si confermano ancora percentuali più elevate per le aree rurali, in particolare Sant'Agata sul Santerno con il 13,1% e Alfonsine 10,7%.

Abitazioni per titolo di godimento. Provincia di Ravenna. Anni 1951-2019

Elaborazione Provincia di Ravenna - Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità



Abitazioni per titolo di godimento - Composizione percentuale. Anno 2019

Elaborazione Provincia di Ravenna - Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità

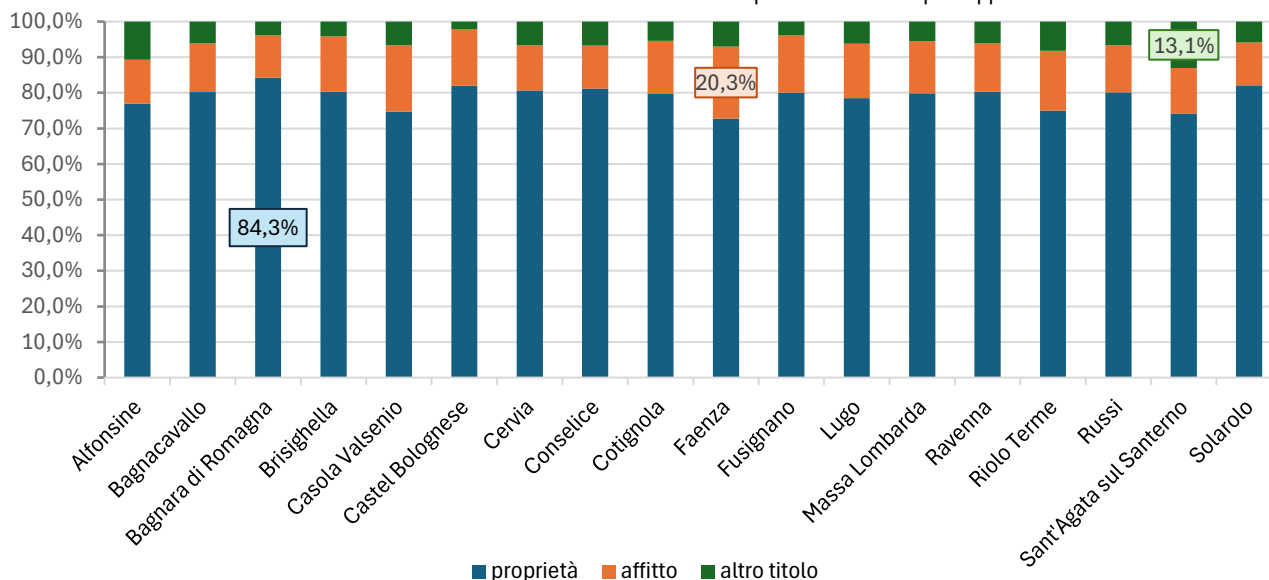


Tabella 1- Abitazioni per titolo di godimento – composizione percentuale, livello comunale. Anno 2019*Elaborazione: Provincia di Ravenna -Servizio Statistica e promozione delle pari opportunità**Fonte: Istat - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*

Comune	proprietà	affitto	altro titolo
Alfonsine	76,9%	12,4%	10,7%
Bagnacavallo	80,2%	13,7%	6,1%
Bagnara di Romagna	84,3%	11,9%	3,9%
Brisighella	80,3%	15,6%	4,2%
Casola Valsenio	74,8%	18,6%	6,7%
Castel Bolognese	82,0%	15,9%	2,1%
Cervia	80,7%	12,6%	6,7%
Conselice	81,2%	12,0%	6,8%
Cotignola	79,7%	14,9%	5,4%
Faenza	72,7%	20,3%	7,0%
Fusignano	80,0%	16,1%	3,9%
Lugo	78,5%	15,3%	6,3%
Massa Lombarda	79,8%	14,6%	5,5%
Ravenna	80,3%	13,5%	6,2%
Riolo Terme	75,0%	16,8%	8,2%
Russi	80,1%	13,3%	6,6%
Sant'Agata sul Santerno	74,2%	12,8%	13,1%
Solarolo	82,1%	12,0%	5,9%