



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 1971-2023.

Il censimento permanente della popolazione residente anno 2023 ha rilevato in provincia di Ravenna **235.418 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 (11,8%) e Lugo (7,1%).

Rispetto al 2021 si riporta un incremento di 2.093 abitazioni (+0,9%) dovuto quasi esclusivamente all'aumento delle abitazioni occupate da persone residenti, che salgono da 176.278 a 178.397 (+2.119; +1,2%), mentre le abitazioni non occupate rimangono sostanzialmente stabili (57.021; -26 unità rispetto al 2021).

Nel periodo intercensuario 2011-2021 risultano **circa 12.000 abitazioni in più (+5,4%)**. Se confrontiamo il dato rispetto a 50anni prima parliamo di un incremento di quasi 118.000 abitazioni (pari a 102,2%).

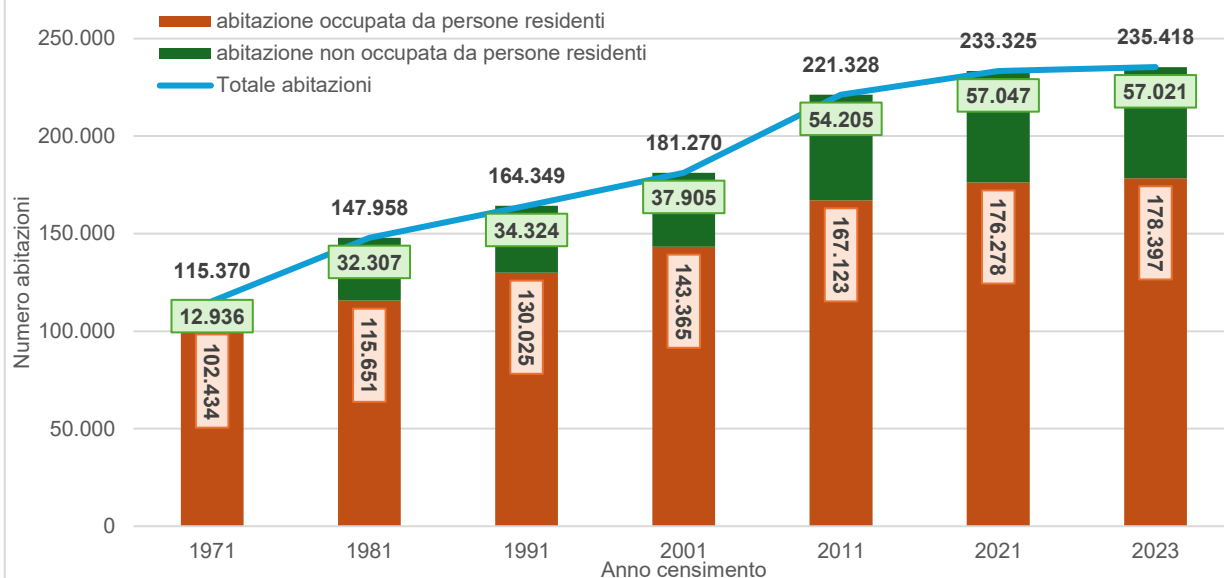
Analizzando il dettaglio a livello comunale in serie storica, nel decennio **2011-2021**, l'incremento del patrimonio abitativo risulta particolarmente marcato nei comuni di **Ravenna** (+6.160 abitazioni) e **Cervia** (+2.030), che concentrano gli aumenti più consistenti in valore assoluto. In termini relativi, gli incrementi più elevati si registrano nei comuni di **Russi** (+13,5%) e **Castel Bolognese** (+12,9%). Anche l'analisi storica, nel corso dei 50 anni, riconferma un particolare aumento insediativo a Ravenna (+58.022), **Cervia** (+15.389 abitazioni) e **Faenza** (+13.532), che rappresentano i principali poli di espansione residenziale. Percentualmente si registrano incrementi superiori al raddoppio del patrimonio abitativo del 1971 anche a **Castel Bolognese** (+141,1%), **Sant'Agata sul Santerno** (+119,3%), **Bagnara di Romagna** (+107,7%), **Riolo Terme** (+102,5%) e **Russi** (+101,6%).

Al censimento **2023 in provincia di Ravenna si contano 127 abitazioni per km²**, con una densità maggiore di quella riportata dalla Regione Emilia-Romagna, che conta 114 abitazioni per km² e del valore Italia pari a 118 ab. per km². A livello comunale, **Cervia presenta il valore più elevato con 337 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 nella provincia pari a 1,30 al Censimento 2023 risulta allineato al valore regionale (1,25) e nazionale (1,34), ed evidenzia come si sia in presenza di stock abitativo elevato comprendente alloggi vuoti e seconde case; nel caso del comune di Cervia il rapporto arriva a 1,93 .

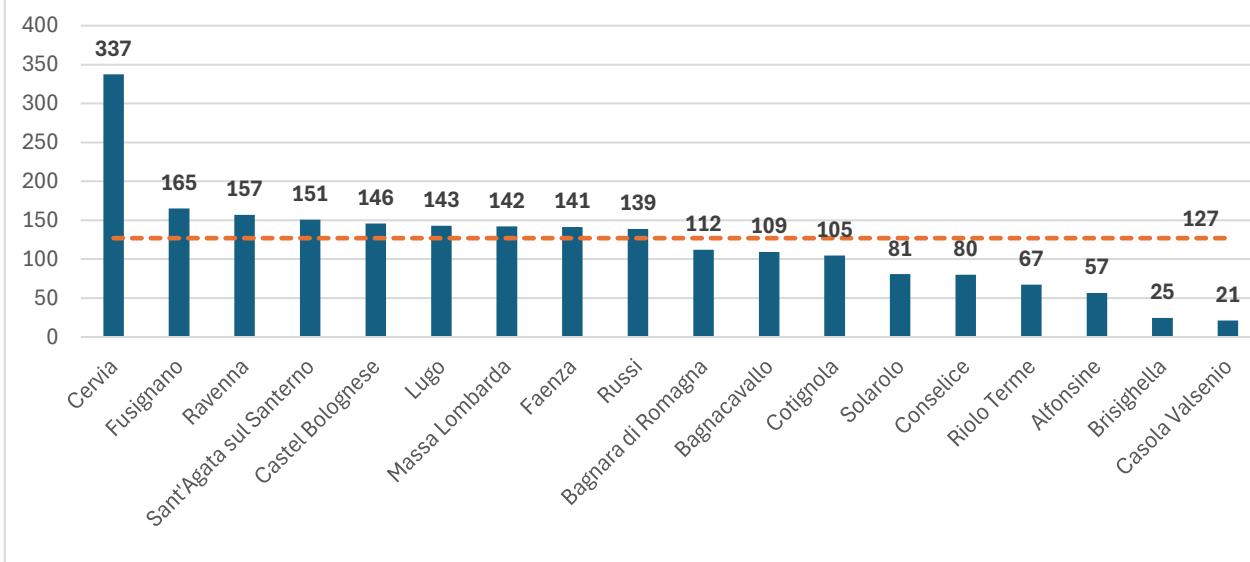
Abitazioni per destinazione d'uso. Provincia di Ravenna. Anni 1971-2023.

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

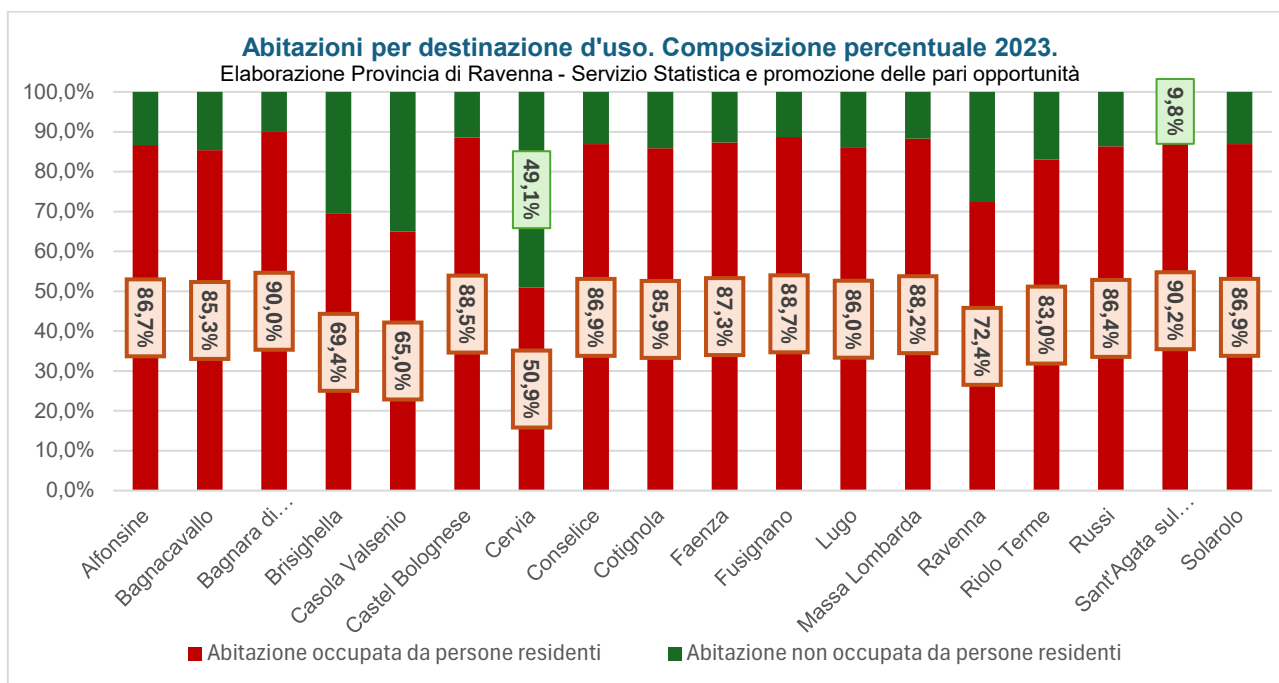


Densità media di abitazioni per chilometro quadrato, livello comunale. Provincia di Ravenna - Anno 2023

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



Per quanto riguarda la composizione percentuale per destinazione d'uso, il **75,8% delle abitazioni totali**, con una percentuale intermedia tra il valore regionale (78,7%) e nazionale (73,2%), **pari a 178.397 risultano occupate da almeno una persona residente**, evidenziando un modesto incremento dell'utilizzo del patrimonio abitativo esistente rispetto al 2021. Lo sviluppo continua a concentrarsi nei principali poli economici e turistici della provincia, in particolare Ravenna (+866 abitazioni totali), Cervia (+562), Faenza (+280) e Lugo (+123), mentre nei comuni delle aree interne e collinari la dinamica risulta decisamente più contenuta e in alcuni casi prossima alla stabilità, confermando la persistente polarizzazione dello sviluppo insediativo verso i centri urbani maggiori e le località a più elevata attrattività economica e turistica. Sempre analizzando la composizione sul totale, a livello di comune, al censimento 2023 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 50,9% 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 nel decennio 2011-2021 le case occupate da 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%).

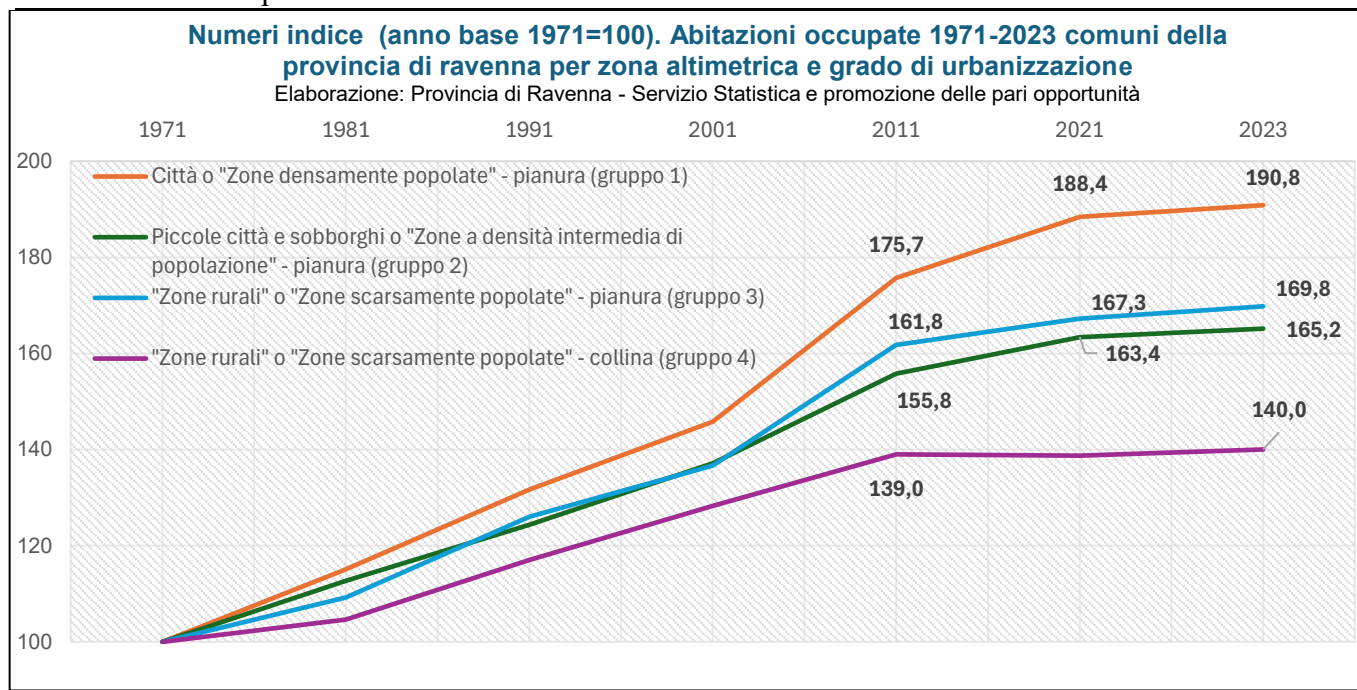
In contrapposizione, in questo periodo si assiste a un calo del numero di abitazioni occupate nei piccoli comuni, a causa dello spopolamento e del calo demografico (come nel comune di Casola Valsenio (-3,1%), e Brisighella (-2,2%). Tale fenomeno risulta più marcato nei comuni con meno di 5.000 abitanti 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. Dopo la diminuzione del numero delle abitazioni occupate registrato fino al 2021 nei comuni collinari, nel biennio più recente 2021-2023 si osserva un lieve incremento a Brisighella (+35), Casola Valsenio (+17) e Riolo Terme (+11).

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 delle abitazioni occupate è continuo in tutto il periodo con una crescita particolarmente accentuata tra il 2001 e il 2011. Dopo il 2011 la crescita prosegue, ma con un ritmo più moderato, raggiungendo nel 2023 un indice pari a 190,8 (base 1971=100), il valore più elevato tra tutti i gruppi. L'aumento della popolazione urbana è riconducibile sia alla concentrazione degli abitanti nei principali centri urbani, favorita dalle migrazioni interne e dall'immigrazione dall'estero, sia all'espansione urbanistica della città, con l'ampliamento della zona edificata verso le aree periferiche e 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 lungo tutto il periodo, ma con una dinamica meno intensa rispetto al gruppo 1. Dopo la forte crescita registrata tra il 2001 e il 2011, il ritmo di incremento rallenta nel decennio successivo e prosegue in maniera più contenuta fino al 2023, quando l'indice raggiunge 165,2. I prezzi al metro quadro delle abitazioni nei sobborghi/interland, generalmente inferiori rispetto al capoluogo, rendono questi comuni più accessibili; tuttavia, la maggiore disponibilità di servizi e infrastrutture nei comuni polo (Cervia, Faenza e Lugo) e nel capoluogo (Ravenna) continua ad esercitare un'attrazione sulla popolazione.
- 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 occupate è continua seppure nell'ultimo decennio più contenuta. Nel 2023 l'indice raggiunge 169,8, risultando leggermente superiore a quello del gruppo 2. La prossimità di tali comuni, di più piccola dimensione, ai grandi e medi poli urbani, facilmente raggiungibili in tempi ridotti in termini di percorrenza stradale,

continua a sostenere l'attrattività residenziale di queste zone limitando gli effetti dello spopolamento tipici delle aree rurali;

- 4) Nel **gruppo 4- "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate"** in collina (Brisighella, Casola Valsenio, Riolo Terme) si osserva una crescita delle abitazioni occupate fino al 2011, seguita da una fase di sostanziale stabilità. Tra il 2011 e il 2021 l'indice rimane pressoché invariato (139,0) e registra solo un lieve incremento nel 2023 (140,0). Tale andamento evidenzia una dinamica molto più debole rispetto agli altri gruppi e riflette le difficoltà delle aree collinari, caratterizzate da declino demografico, invecchiamento della popolazione e fenomeni di spopolamento, che limitano la domanda di nuove abitazioni occupate.



Le **abitazioni non occupate** (che comprendono sia le abitazioni vuote sia quelle occupate solo da persone non residenti) **in provincia di Ravenna sono 57.021, concentrate principalmente all'interno del comune capoluogo (49,7%) e di Cervia (23,9%).**

Rappresentano il 24,2% delle abitazioni totali, con un valore intermedio tra quello regionale (21,3%) e nazionale (26,8%).

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 75,8% nel 2023. Parallelamente, la quota di abitazioni non occupate passa dall'11,2% nel 1971 al 24,2% nel 2023: dato che evidenzia un importante incremento del patrimonio abitativo non destinato a residenza stabile, nonostante si osservi una tendenza alla diminuzione di tale quota a partire dal 2021. In particolare, per motivi diversi si registrano determinate variazioni da analizzare:

- il comune di Casola Valsenio riporta nel corso di 50 anni (1971-2021) 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 dal 1971 al 2021 una variazione positiva di +16,9 p.p. presumibilmente spiegabile dall'aumento di seconde abitazioni, quali investimenti immobiliari come bene rifugio.

In entrambi i casi le variazioni più recenti registrano un'inversione di tendenza nel biennio 2021-2023 (-0,8 p.p. per Casola Valsenio; -0,3 p.p. a Ravenna).

Pur trattandosi di variazioni contenute, il dato potrebbe rappresentare un primo segnale di attenuazione delle dinamiche di spopolamento che hanno caratterizzato tali territori nell'ultimo decennio. Tale andamento risulta coerente con alcuni fenomeni osservati negli anni successivi alla pandemia, tra cui la maggiore diffusione del lavoro agile, la crescente domanda di abitazioni in contesti meno urbanizzati, la maggiore accessibilità del mercato immobiliare nelle aree interne e le politiche di valorizzazione dei borghi promosse a livello regionale e nazionale. L'intervallo temporale considerato è tuttavia ancora troppo limitato per consentire di individuare

una reale inversione di tendenza. Sarà pertanto necessario verificare l'evoluzione del fenomeno attraverso le prossime rilevazioni statistiche.

Il lieve incremento delle abitazioni occupate osservato tra il 2021 e il 2023 nei comuni collinari non appare inoltre accompagnato da un analogo andamento demografico. L'analisi della popolazione residente conferma, infatti, il permanere di una condizione di debolezza insediativa: tra il 2018 e il 2025 Brisighella perde 250 residenti, mentre Casola Valsenio registra una diminuzione più contenuta ma comunque negativa. Tale dinamica va inoltre letta alla luce delle criticità che hanno interessato questi territori, compresi gli eventi alluvionali e franosi del 2023-2024, rendendo necessario un monitoraggio continuo dell'evoluzione del patrimonio abitativo e della popolazione residente.

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.

La distribuzione territoriale delle abitazioni occupate riflette il diverso peso demografico dei comuni della provincia. Il comune di Ravenna concentra 72.791 abitazioni occupate, pari al 42,1% del totale provinciale, seguito da Faenza (25.392; 14,7%), Lugo (13.773; 8,0%) e Cervia (13.280; 7,7%).

Lo stesso andamento si osserva per le abitazioni di proprietà, che sono 58.446 a Ravenna (42,8% del totale provinciale), 18.470 a Faenza (13,5%), 10.809 a Lugo (7,9%) e 10.712 a Cervia (7,9%).

La proprietà costituisce la forma prevalente di godimento in tutti i comuni della provincia.

Le quote più elevate si osservano a 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.

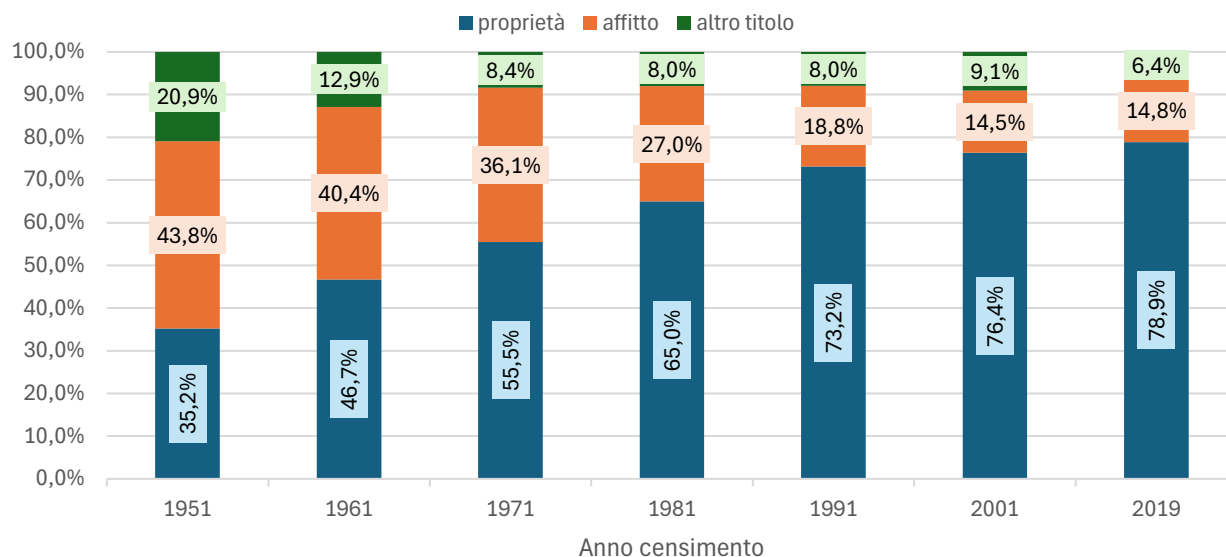
Parallelamente si osserva una progressiva contrazione del **mercato della locazione**, in linea con l'evoluzione nazionale. Le abitazioni in affitto rappresentavano il 43,8% delle abitazioni occupate nel 1951, mentre nel 2019 la quota si riduce al 14,8%. Quasi sei abitazioni in affitto su dieci sono localizzate nei due maggiori centri urbani della provincia: Ravenna conta 9.860 abitazioni in locazione (38,6% del totale provinciale), seguita da Faenza con 5.148 (20,1%). Complessivamente, i soli comuni di Ravenna e Faenza concentrano il 58,7% dell'intero patrimonio abitativo in affitto della provincia. Nel complesso provinciale la quota di abitazioni in affitto risulta inferiore sia al valore regionale (19,1%) sia a quello nazionale (17,0%).

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% e Castel Bolognese 15,9%).

Le abitazioni detenute a titolo diverso dalla proprietà o dall'affitto (alloggi concessi in comodato o uso gratuito, gli alloggi di servizio e altre forme di utilizzo) costituiscono una componente residuale del patrimonio abitativo pari al 6,4% delle abitazioni occupate. Una distribuzione analoga si osserva anche per le abitazioni occupate ad altro titolo, delle quali il 40,8% è localizzato nel comune di Ravenna, il 16,2% a Faenza e l'8,1% a Cervia. Nel lungo periodo questa tipologia abitativa mostra una costante riduzione. Nel 1951 rappresentava infatti il 20,9% delle abitazioni occupate, (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). Il calo è particolarmente marcato tra il 1951 e il 1961 (-8,1 punti percentuali), mentre dagli anni Settanta la quota rimane stabilmente inferiore al 10%, con un temporaneo aumento nel 2001 (9,1%). Nel 2019 le incidenze più elevate di abitazioni detenute ad altro titolo sul totale degli alloggi occupati si osservano nei comuni a maggiore vocazione rurale, in particolare a Sant'Agata sul Santerno (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

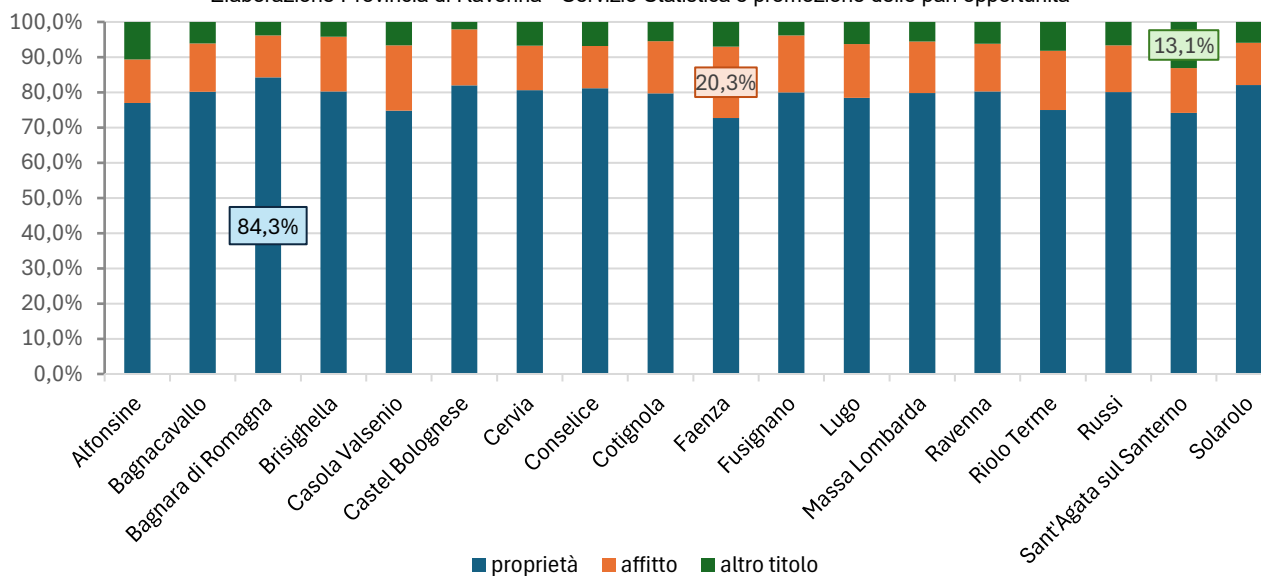


Tabella 1- Abitazioni per titolo di godimento – composizione percentuale, livello comunale. Anno 2019

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

Fonte: Istat - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni

	proprietà	affitto	altro titolo diverso da proprietà, affitto	tutte le voci
Italia	19.432.745	4.306.112	1.607.666	25.346.523
Emilia-Romagna	1.461.238	375.106	127.265	1.963.609
Ravenna	136.430	25.552	10.987	172.969
Alfonsine	3.925	632	544	5.101
Bagnacavallo	5.842	998	447	7.288
Bagnara di Romagna	838	118	38	994
Brisighella	2.663	516	138	3.317
Casola Valsenio	849	211	76	1.135
Castel Bolognese	3.304	642	84	4.029
Cervia	10.712	1.678	890	13.280
Conselice	3.314	491	277	4.082
Cotignola	2.420	452	165	3.037
Faenza	18.470	5.148	1.775	25.392
Fusignano	2.761	557	133	3.451
Lugo	10.809	2.103	862	13.773
Massa Lombarda	3.522	646	243	4.411
Ravenna	58.446	9.860	4.485	72.791
Riolo Terme	1.823	409	199	2.431
Russi	4.286	711	355	5.353
Sant'Agata sul Santerno	940	162	166	1.268
Solarolo	1.507	221	108	1.836
composizione percentuale per riga				
Tipo di possesso	proprietà	affitto	altro titolo diverso da proprietà, affitto	tutte le voci
Italia	76,7%	17,0%	6,3%	100,0%
Emilia-Romagna	74,4%	19,1%	6,5%	100,0%
Ravenna	78,9%	14,8%	6,4%	100,0%
Alfonsine	76,9%	12,4%	10,7%	100,0%
Bagnacavallo	80,2%	13,7%	6,1%	100,0%
Bagnara di Romagna	84,3%	11,9%	3,9%	100,0%
Brisighella	80,3%	15,6%	4,2%	100,0%
Casola Valsenio	74,8%	18,6%	6,7%	100,0%
Castel Bolognese	82,0%	15,9%	2,1%	100,0%
Cervia	80,7%	12,6%	6,7%	100,0%
Conselice	81,2%	12,0%	6,8%	100,0%
Cotignola	79,7%	14,9%	5,4%	100,0%
Faenza	72,7%	20,3%	7,0%	100,0%
Fusignano	80,0%	16,1%	3,9%	100,0%
Lugo	78,5%	15,3%	6,3%	100,0%
Massa Lombarda	79,8%	14,6%	5,5%	100,0%
Ravenna	80,3%	13,5%	6,2%	100,0%
Riolo Terme	75,0%	16,8%	8,2%	100,0%
Russi	80,1%	13,3%	6,6%	100,0%
Sant'Agata sul Santerno	74,2%	12,8%	13,1%	100,0%
Solarolo	82,1%	12,0%	5,9%	100,0%

composizione percentuale per colonna				
Tipo di possesso	proprietà	affitto	altro titolo diverso da proprietà, affitto	tutte le voci
Italia	19.432.745	4.306.112	1.607.666	25.346.523
Emilia-Romagna	1.461.238	375.106	127.265	1.963.609
Ravenna	136.430	25.552	10.987	172.969
Alfonsine	2,9%	2,5%	5,0%	2,9%
Bagnacavallo	4,3%	3,9%	4,1%	4,2%
Bagnara di Romagna	0,6%	0,5%	0,4%	0,6%
Brisighella	2,0%	2,0%	1,3%	1,9%
Casola Valsenio	0,6%	0,8%	0,7%	0,7%
Castel Bolognese	2,4%	2,5%	0,8%	2,3%
Cervia	7,9%	6,6%	8,1%	7,7%
Conselice	2,4%	1,9%	2,5%	2,4%
Cotignola	1,8%	1,8%	1,5%	1,8%
Faenza	13,5%	20,1%	16,2%	14,7%
Fusignano	2,0%	2,2%	1,2%	2,0%
Lugo	7,9%	8,2%	7,8%	8,0%
Massa Lombarda	2,6%	2,5%	2,2%	2,6%
Ravenna	42,8%	38,6%	40,8%	42,1%
Riolo Terme	1,3%	1,6%	1,8%	1,4%
Russi	3,1%	2,8%	3,2%	3,1%
Sant'Agata sul Santerno	0,7%	0,6%	1,5%	0,7%
Solarolo	1,1%	0,9%	1,0%	1,1%