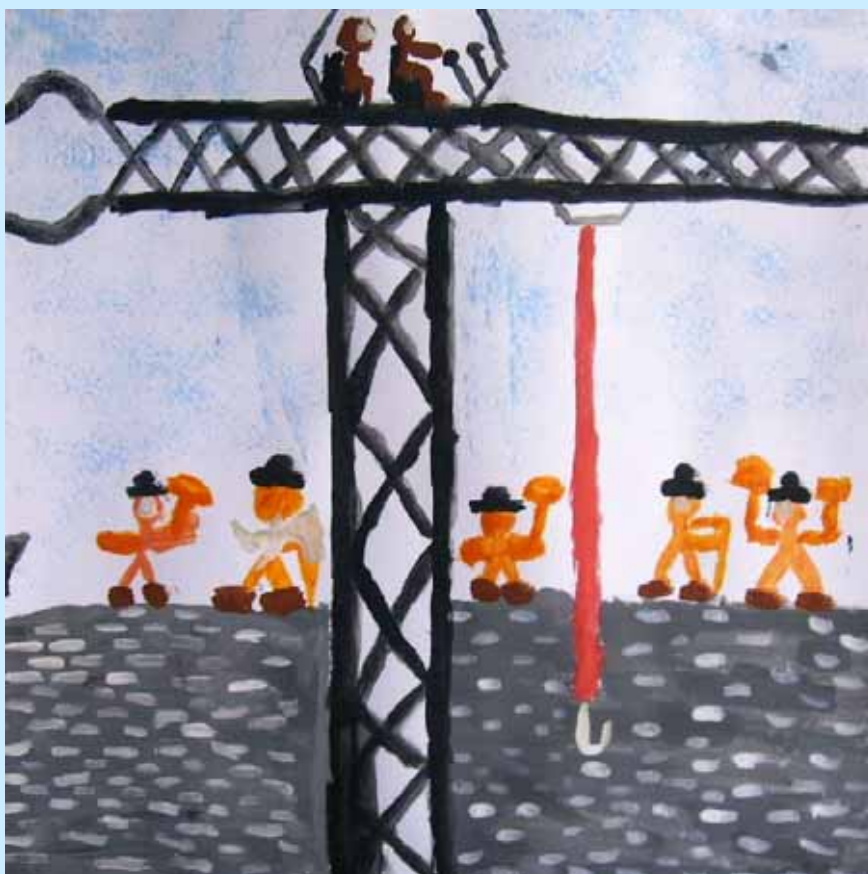




**L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE E NON
RESIDENZIALE NEL COMUNE DI FERRARA**
Analisi statistica dal 2000 al 2005



Sistan

Sistema Statistico Nazionale



Quaderni economici - n. 1
Notiziario di informazione
statistica a cura del
Servizio Statistica del
COMUNE DI FERRARA

Ottobre 2006

Assessore alla Statistica:
Roberto Polastri

*Dirigente del
Servizio Statistica:*
Filippo Massari

*U.O. Produzione Ricerca
Informazione:*
Stefania Agostini
Caterina Malucelli
Michele Siviero

*U.O. Sistema Statistico
Nazionale:*
Micaela Pora
Claudia Roversi

Disegno di copertina di Giuseppe Di Simone
tratto da:
<http://www.ddripandelli.it/scuole/secanistro/carta/carta.htm>

L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE NEL COMUNE DI FERRARA

Analisi statistica dal 2000 al 2005

SOMMARIO

<i>Dalla elaborazione alla strategia, il passo è breve.....</i>	3
Statistiche sui permessi di costruire.....	5
La fonte dei dati	5
L'attività edilizia nel periodo 1984-2005	7
L'edilizia residenziale	11
L'edilizia non residenziale.....	19
Glossario	24
Censimenti generali delle abitazioni.....	25
Gli edifici	27
Le abitazioni	29
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.....	35
La fonte dei dati	35
Volumi di compravendita	36
Le quotazioni immobiliari	41
Appendice: prospetti classificatori utilizzati	45
Gli indici dei prezzi.....	47
Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale	48
Indice del costo di costruzione di un capannone per uso industriale	50
Bibliografia e sitografia.....	52

Dalla elaborazione alla strategia, il passo è breve.

La Statistica, come è noto, studia i fenomeni naturali e sociali nel loro aspetto qualitativo e quantitativo e si qualifica come strumento (insieme ad altri) indispensabile per il governo della città.

La funzione statistica, spesso sottovalutata perché poco conosciuta dai non addetti ai lavori, ma quando serve ricercata affannosamente e utilizzata per la valutazione dei fenomeni, rappresenta un vero e proprio servizio pubblico dedito a fornire le informazioni statistiche utili per le decisioni pubbliche (ogni scelta senza la conoscenza dei dati rilevati rigorosamente è cieca), ma anche alla società, alle imprese e, "last, but not list" al privato cittadino.

In particolare la rilevazione statistica della attività edilizia, ha lo scopo di raccogliere dati sulle principali caratteristiche delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dei fabbricati esistenti dislocati sul territorio allo scopo di predisporre statistiche ufficiali utili all'e-government, dati certi per la conoscenza del fenomeno abitativo. L'attività edilizia rappresenta il tessuto portante della città, tornata in modo dirompente al centro dell'attenzione delle politiche nazionali e locali, senza escludere quelle comunitarie.

Oggi è possibile riconoscere una nuova vitalità progettuale che investe non solo la città fisica, ma soprattutto il campo delle strategie e delle politiche per lo sviluppo urbano. E di conseguenza occorre conoscere di più e conoscere meglio il tessuto sul quale si va ad incidere.

E' evidente, infatti, non solo la ripresa di interessanti processi di costruzione

della città e di riqualificazione delle sue diverse parti, ma soprattutto l'avvio di diversi percorsi di sperimentazione di nuove pratiche di intervento e di programmazione che stanno sostanzialmente cambiando modalità e contenuti della azione della città sul territorio (dal Piano strutturale al Piano strategico).

Una fase indubbiamente in evoluzione e di prospettiva con momenti altalenanti di tensione progettuale e realizzativi, ma sicuramente una fase nuova rispetto al passato. Ad una stagione contrassegnata da difficoltà tecniche e normative nella definizione degli assetti insediativi e nel controllo dei processi di trasformazione urbana specialmente per una città come la nostra patrimonio dell'umanità, segue oggi sempre di più frequentemente un diverso dinamismo nella costruzione di programmi di riqualificazione urbana, nella formulazione di proposte di rilancio economico, di definizione dei progetti urbanistici che spesso risultano di nuova concezione, ma soprattutto arricchiti dalle più recenti istanze di carattere partecipativo, ecologico e sostenibile.

A questo processo si accompagna una ormai radicata presa d'atto della profonda trasformazione dei processi di accrescimento urbano, contraddistinti da una sostanziale stabilità dei processi demografici (la popolazione si è stabilizzata sui 132.000 abitanti) e da una trasformazione delle forme insediative, tra processi di dispersione e di urbanizzazione diffusa e rafforzamento degli aggregati urbani di minori dimensioni, che si traducono in nuove gerarchie spaziali ed in nuove relazioni territoriali.

Un ulteriore fattore che spinge a cambiare anche i tradizionali rapporti tra città e forese e nella città in un clima di competizione territoriale.

Al di là e al di sopra dei dati, pur importanti e significativi che con perizia sono stati rappresentati ed elaborati in questo Quaderno, uno dei principali effetti delle spinte e del sostegno alla politica urbana si riscontra nel sostanziale cambiamento di approccio da parte del Comune nel governo del territorio e soprattutto nei meccanismi di programmazione e di progettazione delle azioni.

La nostra amministrazione ha guardato alla pianificazione strategica come ad un possibile percorso per la programmazione, ma soprattutto, da ciò che è dato comprendere, come atto di condivisione dei progetti e di cooperazione nella attuazione esaltando tutte le condizioni ritenute essenziali per accedere anche, se necessario e sarà necessario ai finanziamenti europei, ma anche per garantire il successo di un nuovo modo di sviluppare la città.

Lo scenario complessivo per lo sviluppo sociale economico ed urbanistico del nostro territorio, la costruzione di un inquadramento coerente delle molte azioni per lo sviluppo, la necessità di creare reti tra le città strategiche, fanno emergere l'esigenza di avere dati sempre più rilevati e elaborati in modo rigoroso per basare le scelte sulla conoscenza maggiormente ampia possibile cogliendo ogni opportunità offerta dalla pianificazione strategica.

Valga questa semplice pubblicazione come un modesto contributo alla conoscenza di una parte importante della realtà territoriale, quella delle abitazioni.

Filippo Massari
Dirigente del Servizio Statistica
del Comune di Ferrara

Statistiche sui permessi di costruire

La fonte dei dati

Le informazioni statistiche analizzate in questa sede sono riferite all'insieme dei permessi di costruire, rilasciati nel comune di Ferrara, ritirati dai richiedenti. Si tratta delle informazioni raccolte dal Comune sia per fini amministrativi, sia per fini statistici, acquisite dai soggetti richiedenti il permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato o di un ampliamento di volume di un fabbricato preesistente.

Nello studio si analizza la serie storica dai dati rilevati dal 1984 al 2005 e si approfondisce l'esame delle caratteristiche delle opere progettate dal 2000 al 2005. I dati riferiti al 2005 sono da considerarsi ancora provvisori.

Le tabelle e i grafici riportati sono ordinati in due raggruppamenti:

- la componente **residenziale** (distinguendo tra **nuovi** fabbricati e **ampliamenti**)
- la componente **non residenziale** (distinguendo tra **nuovi** fabbricati e **ampliamenti**).

Le trasformazioni e le ristrutturazioni di fabbricati esistenti, che non

comportano variazioni di volumi, non rientrano nel campo di rilevazione.

L'unità di rilevazione è costituita dalla singola opera (nuovo fabbricato o ampliamento). Due o più opere, relative allo stesso permesso di costruire, costituiscono due o più unità di rilevazione per le quali vengono compilati altrettanti modelli di rilevazione (questionari cartacei che il richiedente il permesso è obbligato a compilare).

Il modello di rilevazione raccoglie informazioni generali sull'opera (ubicazione, natura dell'opera, destinazione d'uso, concessionario, struttura, impianti, ecc.) e dati specifici relativi ai fabbricati residenziali (piani, volume, superficie, numero abitazione, stanze, ecc.) e a quelli non residenziali (volume, destinazione economica, tipologia, ecc.).

Si rimanda al glossario riportato alla fine di questo capitolo per la definizione dei termini specifici utilizzati.

L'attività edilizia nel periodo 1984-2005

I permessi di costruire negli ultimi vent'anni hanno visto nel comune di Ferrara un periodo di espansione dei volumi progettati negli anni dal 1985 al 1990 e dal 1998 al 2002 ed una contrazione negli anni dal 1992 al 1995. Dal 2000 al 2002, invece, si è assistito ad un nuovo periodo di espansione, così come si è registrato anche a livello nazionale. Come si può rilevare dalla tabella seguente, in Italia si è avuto un incremento del +5,9% in termini di volume nel 2001 rispetto al 2000 e decisamente ed uno più marcato nel 2002 (+20,8%). A Ferrara la crescita più spiccata si è registrata nel 2001 con 814.000 mc progettati contro i 540.000 del 2000, seguiti dai 751.000 mc progettati nel 2002.

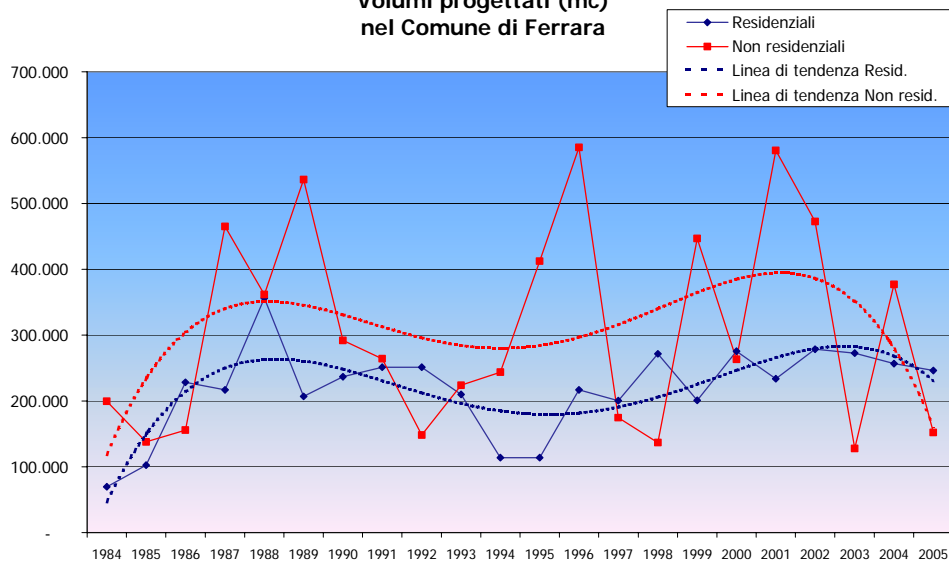
Non si dispone attualmente dei dati recenti riferiti al Paese, ma già nel 2003 si assiste sia in Italia che nel comune di Ferrara ad una contrazione dei volumi progettati. In Italia è l'edilizia non residenziale a segnare maggiormente il passo, mentre a Ferrara diminuisce i volumi progettati l'edilizia residenziale, cioè quella destinata ad uso abitativo, mentre l'attività edilizia non residenziale ha avuto un anno di rafforzamento nel 2004.

Permessi di costruire. Volume e superficie per tipo di costruzione - Italia - Anni 2000-2003

(valori assoluti in migliaia di mc e mq e variazioni percentuali)

TIPI DI COSTRUZIONE	2000		2001		2002		2003	
	Volume (migliaia di mc)	Superficie (migliaia di mq)	Volume (migliaia di mc)	Superficie (migliaia di mq)	Volume (migliaia di mc)	Superficie (migliaia di mq)	Volume (migliaia di mc)	Superficie (migliaia di mq)
Nuovi fabbricati	86.762	27.410	87.761	28.007	94.617	29.841	101.932	32.307
Ampliamenti	10.294	3.260	9.542	3.028	10.211	3.250	10.629	3.406
Residenziale (1)	97.056	30.670	97.303	31.035	104.828	33.091	112.561	35.713
Nuovi fabbricati	119.127	20.504	130.930	22.103	180.666	29.726	133.431	22.929
Ampliamenti	35.974	6.268	38.756	6.757	37.138	6.436	30.955	5.430
Non Residenziale (2)	155.101	26.772	169.686	28.860	217.804	36.162	164.387	28.359
Nuovi fabbricati	205.889	47.914	218.691	50.110	275.283	59.567	235.363	55.236
Ampliamenti	46.268	9.528	48.298	9.785	47.349	9.686	41.585	8.836
Totale Edilizia (1+2)	252.157	57.442	266.989	59.895	322.632	69.253	276.948	64.072
	Var. 2001/2000		Var. 2002/2001		Var. 2003/2002			
TIPI DI COSTRUZIONE	Volume	Superficie	Volume	Superficie	Volume	Superficie	Volume	Superficie
Nuovi fabbricati	1,2	2,2	7,8	6,5	7,7	8,3		
Ampliamenti	-7,3	-7,1	7,0	7,3	4,1	4,8		
Residenziale (1)	0,3	1,2	7,7	6,6	7,4	7,9		
Nuovi fabbricati	9,9	7,8	38	34,5	-26,1	-22,9		
Ampliamenti	7,7	7,8	-4,2	-4,7	-16,6	-15,6		
Non Residenziale (2)	9,4	7,8	28,4	25,3	-24,5	-21,6		
Nuovi fabbricati	6,2	4,6	25,9	18,9	-14,5	-7,3		
Ampliamenti	4,4	2,7	-2,0	-1,0	-12,2	-8,8		
Totale Edilizia (1+2)	5,9	4,3	20,8	15,6	-14,2	-7,5		

Volumi progettati (mc) nel Comune di Ferrara



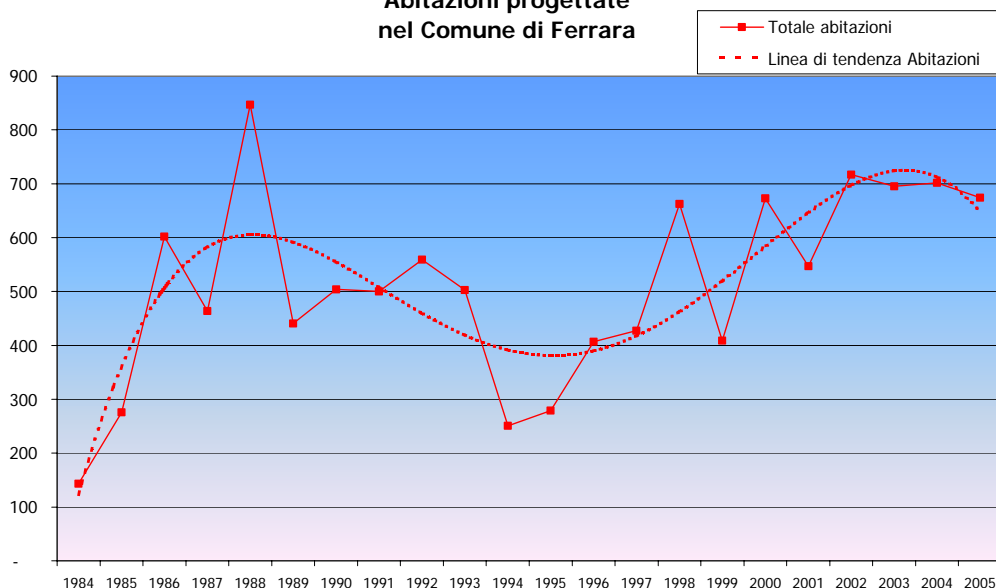
Permessi di costruire. Volume per tipo di costruzione - Anni 1984-2005 (valori assoluti in migliaia di mc e variazioni percentuali)

ANNO	FABBRICATI RESIDENZIALI				FABBRICATI NON RESIDENZIALI			
	Nuovi fabbricati	Ampliamenti	Totale volumi	Var. % rispetto anno precedente	Nuovi fabbricati	Ampliamenti	Totale volumi	Var. % rispetto anno precedente
1984	61.357	8.262	69.619	-	175.543	23.884	199.427	-
1985	96.496	5.973	102.469	47,2	99.043	39.011	138.054	-30,8
1986	218.219	9.908	228.127	122,6	98.900	57.035	155.935	13,0
1987	194.463	22.414	216.877	-4,9	407.723	57.424	465.147	198,3
1988	328.147	28.310	356.457	64,4	217.517	144.112	361.629	-22,3
1989	167.515	39.448	206.963	-41,9	372.804	163.561	536.365	48,3
1990	202.611	34.323	236.934	14,5	184.148	107.702	291.850	-45,6
1991	221.317	29.767	251.084	6,0	176.529	87.450	263.979	-9,5
1992	224.133	27.161	251.294	0,1	104.024	44.179	148.203	-43,9
1993	197.791	12.319	210.110	-16,4	184.675	39.124	223.799	51,0
1994	102.623	11.469	114.092	-45,7	107.693	136.301	243.994	9,0
1995	95.624	18.431	114.055	0,0	348.390	64.153	412.543	69,1
1996	184.527	32.269	216.796	90,1	432.771	152.194	584.965	41,8
1997	184.026	16.704	200.730	-7,4	100.189	74.218	174.407	-70,2
1998	257.581	14.062	271.643	35,3	109.000	27.612	136.612	-21,7
1999	182.023	18.981	201.004	-26,0	208.102	238.434	446.536	226,9
2000	261.757	13.980	275.737	37,2	230.792	32.461	263.253	-41,0
2001	222.836	10.894	233.730	-15,2	456.481	124.131	580.612	120,6
2002	266.500	12.347	278.847	19,3	410.701	61.719	472.420	-18,6
2003	262.477	9.995	272.472	-2,3	81.902	46.204	128.106	-72,9
2004	240.523	16.349	256.872	-5,7	332.967	44.377	377.344	194,6
2005	229.720	16.490	246.210	-4,2	146.641	5.624	152.265	-59,6

Permessi di costruire. Superfici per tipo di costruzione - Anni 1984-2005 (valori assoluti in migliaia di mq e variazioni percentuali)

ANNO	FABBRICATI RESIDENZIALI				FABBRICATI NON RESIDENZIALI			
	Nuovi fabbricati	Ampliamenti	Totale superfici	Var. % rispetto anno precedente	Nuovi fabbricati	Ampliamenti	Totale superfici	Var. % rispetto anno precedente
1984	20.381	2.473	22.854	-	29.177	4.722	33.899	-
1985	33.282	2.093	35.375	54,8	23.604	6.618	30.222	-10,8
1986	70.117	3.306	73.423	107,6	19.964	8.779	28.743	-4,9
1987	62.404	7.303	69.707	-5,1	91.181	12.123	103.304	259,4
1988	111.539	8.783	120.322	72,6	46.494	31.217	77.711	-24,8
1989	55.413	12.912	68.325	-43,2	67.541	29.041	96.582	24,3
1990	67.351	11.694	79.045	15,7	34.347	20.130	54.477	-43,6
1991	72.234	8.960	81.194	2,7	30.163	20.672	50.835	-6,7
1992	75.255	8.846	84.101	3,6	22.300	10.860	33.160	-34,8
1993	62.426	4.258	66.684	-20,7	29.194	8.627	37.821	14,1
1994	31.785	3.784	35.569	-46,7	18.834	21.460	40.294	6,5
1995	32.126	5.874	38.000	6,8	39.065	11.813	50.878	26,3
1996	53.337	10.550	63.887	68,1	76.832	23.565	100.397	97,3
1997	53.648	5.642	59.290	-7,2	17.578	11.959	29.537	-70,6
1998	77.245	4.926	82.171	38,6	22.665	6.772	29.437	-0,3
1999	51.212	5.766	56.978	-30,7	37.779	42.141	79.920	171,5
2000	81.243	4.141	85.384	49,9	37.016	6.621	43.637	-45,4
2001	67.730	3.167	70.897	-17,0	71.317	16.792	88.109	101,9
2002	77.597	3.764	81.361	14,8	68.964	11.912	80.876	-8,2
2003	78.465	3.099	81.564	0,2	16.699	8.023	24.722	-69,4
2004	71.076	3.865	74.941	-8,1	50.437	7.157	57.594	133,0
2005	68.529	4.909	73.438	-2,0	24.519	1.362	25.881	-55,1

Abitazioni progettate nel Comune di Ferrara



Come si può evincere dai grafici delle pagine precedenti, nel comune gli andamenti osservati riguardo agli edifici residenziali ed ancor più per i non residenziali è stato piuttosto irregolare di anno in anno, sia se si osservano le entità delle superfici, sia quella dei volumi progettati.

Una quota dei volumi progettati è costituita dagli ampliamenti di edifici esistenti, pari al 5-13% del volume totale per quanto riguarda i fabbricati residenziali e più variabile, tra il 15% e il 50% dei volumi progettati, per i fabbricati non residenziali.

Il numero di abitazioni progettate annualmente segue gli andamenti evidenziati, ma ha visto un forte incremento dal 2000 ad oggi, seppure con una flessione nell'ultimo anno, ed attualmente si registrano concessioni per quasi 700 abitazioni nuove ogni anno.

L'analisi prosegue con l'esame delle caratteristiche degli edifici progettati focalizzando l'attenzione ai dati del periodo 2000-2005, per individuare gli attuali orientamenti dell'attività edilizia locale, sia riguardo a quella destinata ad uso residenziale, sia a quella ad uso non residenziale.

Permessi di costruire. Numero di abitazioni progettate per tipo di costruzione - Anni 1984-2005 (valori assoluti e variazioni percentuali)

ANNO	ABITAZIONI IN FABBRICATI RESIDENZIALI				ABITAZIONI IN FABBRICATI NON RESIDENZIALI			
	In nuovi fabbricati	In ampliamenti	Totale abitazioni	Var. % rispetto anno precedente	In nuovi fabbricati	In ampliamenti	Totale abitazioni	Var. % rispetto anno precedente
1984	127	8	135	-	8	-	8	-
1985	251	9	260	92,6	12	4	16	100,0
1986	577	16	593	128,1	9	-	9	-43,8
1987	417	35	452	-23,8	8	4	12	33,3
1988	766	45	811	79,4	28	8	36	200,0
1989	379	47	426	-47,5	11	4	15	-58,3
1990	451	42	493	15,7	7	4	11	-26,7
1991	449	37	486	-1,4	11	3	14	27,3
1992	511	40	551	13,4	5	3	8	-42,9
1993	486	15	501	-9,1	2	-	2	-75,0
1994	228	11	239	-52,3	10	2	12	500,0
1995	230	28	258	7,9	20	1	21	75,0
1996	370	26	396	53,5	8	3	11	-47,6
1997	408	4	412	4,0	12	3	15	36,4
1998	653	6	659	60,0	3	1	4	-73,3
1999	387	14	401	-39,2	6	2	8	100,0
2000	667	4	671	67,3	2	-	2	-75,0
2001	538	2	540	-19,5	6	1	7	250,0
2002	706	5	711	31,7	4	2	6	-14,3
2003	679	14	693	-2,5	1	1	2	-66,7
2004	665	36	701	1,2	1	-	1	-50,0
2005	648	26	674	-3,9	-	-	-	-100,0

L'edilizia residenziale

Annualmente nel periodo 2000-2005 sono stati ritirati permessi di costruire per oltre 110 nuovi fabbricati ad uso prevalentemente abitativo, da 138 nel 2000 a 99 nel 2005 (dato ancora provvisorio), a cui hanno corrisposto circa 670 nuove abitazioni ogni anno.

Così come a livello nazionale si osserva una tendenza all'aumento della dimensione media dei fabbricati, sia in termini di volume medio per fabbricato, sia di superficie media ed ancor più per numero medio di abitazioni. Mediamente un nuovo fabbricato è passato da 1.925 mc. concessi nel 2000 a 2.320 mc. nel 2005, da 593 mq a 692 mq, da circa 6 abitazioni a 7,5 abitazioni.

Oltre che dai fabbricati nuovi, la nuova edilizia residenziale è costituita pure dagli ampliamenti di volume dei fabbricati preesistenti. Anche se diminuisce nel periodo esaminato il numero di permessi di costruire in ampliamento, il peso sul totale di questa componente è in crescita dal 2000 al 2005: dal 5,1% al 6,7% in termini di volume, dal 4,8% al 6,7% in termini di superficie e dallo 0,6% al 3,9% in termini di numero di abitazioni.

Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi e ampliamenti. Volume medio, superficie totale media e numero medio di abitazioni - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005

ANNI	NUOVI FABBRICATI			AMPLIAMENTI				
	N° nuovi fabbricati	Volume medio(mc v/p)	Superficie totale media (mq)	Media abitazioni (numero)	N° ampliamenti	Volume medio(mc v/p)	Superficie totale media (mq)	Media abitazioni (numero)
2000	138	1.924,7	593,0	5,9	104	134,4	43,1	1,0
2001	124	1.797,1	555,2	5,2	82	132,9	41,7	1,0
2002	138	1.931,2	562,3	6,1	95	130,0	43,8	1,0
2003	115	2.282,4	682,3	6,9	43	232,4	75,6	3,5
2004	129	1.879,1	555,3	5,5	49	333,7	89,9	6,0
2005	99	2.320,4	692,2	7,5	43	383,5	116,9	2,4

Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi – Italia - Anni 2000-2003 (valori medi)

ANNI	Media abitazioni (numero)	Volume medio (m ³ v/p)	Superficie totale media (m ²)
2000	4,2	1.959	619
2001	4,3	2.012	642
2002	4,6	2.064	651
2003	4,7	2.101	666

Fonte Istat "Statistiche sui permessi di costruire" Informazioni n.32-2005 e aggiornamenti

A raffronto si riportano i dati italiani pubblicati dall'Istat dai quali si evidenzia a Ferrara, essendo comune capoluogo di provincia, la presenza di fabbricati con un numero di abitazioni superiore alla media nazionale, ma di dimensioni, per volume e superficie, in linea alla media nazionale, in quanto tali valori medi sono comprensivi di realtà differenziate, dai comuni non capoluogo alle città metropolitane.

I fabbricati nuovi si differenziano per numero di abitazioni di cui sono composti.

Si osserva una netta prevalenza degli edifici da 4 a 10 abitazioni, la cui quota oscilla attorno al 40% del totale dei fabbricati progettati, mentre la tipologia con una sola abitazione, che fino al 2004 rappresentava oltre il 20% dei fabbricati, è diminuita nel 2005 al 17%. Costanti sopra il 15% i fabbricati con due abitazioni ed oscillano tra il 5% e il 9% quelli con tre abitazioni. Si osserva una crescita degli edifici con più di 10 abitazioni e a Ferrara nel 2005 la quota di fabbricati di grandi dimensioni supera il 24% dei nuovi fabbricati, mentre era solo l'11,5% nel 2000.

Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi per numero di abitazioni in numero ed in volume. (composizioni percentuali) - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005

NUMERO NUOVI FABBRICATI								
ANNI	1	2	3	4-10	11-15	16-30	+ di 30	Totale
2000	21,1	15,8	7,9	43,9	4,4	5,3	1,8	100,0
2001	26,0	25,0	4,8	29,8	7,7	5,8	1,0	100,0
2002	27,0	13,9	5,2	40,0	4,4	7,8	1,7	100,0
2003	25,5	18,4	2,0	38,8	4,1	9,2	2,0	100,0
2004	23,8	11,5	5,7	48,4	4,1	6,6	0,0	100,0
2005	17,4	15,1	9,3	33,7	12,8	9,3	2,3	100,0

VOLUME NUOVI FABBRICATI								
ANNI	1	2	3	4-10	11-15	16-30	+ di 30	Totale
2000	7,3	8,2	4,2	43,3	9,9	19,0	8,3	100,0
2001	8,6	12,9	3,7	31,8	16,0	18,7	8,3	100,0
2002	9,0	6,1	3,0	40,9	7,3	22,5	11,2	100,0
2003	7,0	7,3	1,0	32,1	5,9	28,9	17,8	100,0
2004	8,1	7,1	3,2	49,4	8,0	24,2	0,0	100,0
2005	3,6	5,9	5,0	29,4	19,1	21,4	15,5	100,0

Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi per numero di abitazioni – Italia - Anni 2000-2003 (composizioni percentuali)

ANNI	Numero fabbricati						Totale
	1 abitazione	2 abitazioni	3 abitazioni	4-15 abitazioni	16-30 abitazioni	Più di 30 abitazioni	
2000	45,5	17,8	5,6	26,2	3,8	1,1	100,0
2001	44,8	17,6	5,6	26,8	4,1	1,2	100,0
2002	42,5	17,0	5,5	29,2	4,5	1,2	100,0
2003	41,9	16,5	5,4	30,4	4,4	1,4	100,0

Fonte Istat "Statistiche sui permessi di costruire" Informazioni n.32-2005 e aggiornamenti

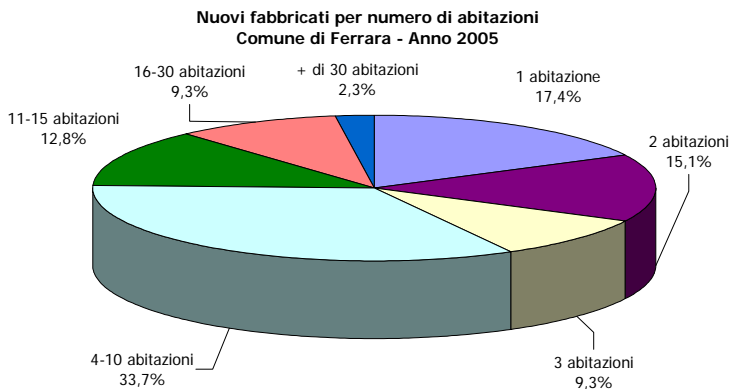
Anche a livello nazionale, come si può osservare, diminuisce il peso della tipologia con una abitazione, restano stabili le incidenze dei fabbricati con due e con tre abitazioni ed è la classe con 4-15 abitazioni a presentare una sensibile crescita.

Al contrario di ciò che si rileva nel resto del Paese, la quasi totalità dei fabbricati ha la struttura portante in pietra e mattoni, mentre a livello nazionale prevalgono gli edifici in cemento armato (circa il 70% sul totale dei fabbricati residenziali nuovi).

Per quel che riguarda la distribuzione per tipologia del richiedente, sono le persone fisiche a rappresentare la quota prevalente, ma con una diminuzione da 59,4% nel 2000 a 46,5% nel 2005, in corrispondenza della crescita dei permessi richiesti dalle imprese (sia di costruzioni, sia immobiliari) dal 36,2% fino al 49,5% nel 2005. A livello italiano nel 2003 i permessi rilasciati alle persone fisiche costituiscono il 60,6% del totale, quelli alle imprese il 35,3%.

Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi e ampliamenti per titolare del permesso o della DIA - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005 (distribuzione percentuale sul numero totale dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti)

ANNI	NUOVI FABBRICATI							AMPLIAMENTI		
	Persona fisica	Impresa di costruzioni	Impresa immobiliare, bancaria, assicuratrice	Altra impresa	Cooperativa edilizia	Ente pubblico, IACP	Altro soggetto	Persona fisica	Impresa di costruzioni, bancaria, assicuratrice	Altro soggetto
2000	59,4%	23,2%	10,9%	2,2%	3,6%	0,0%	0,7%	92,3%	2,9%	4,8%
2001	54,8%	19,4%	17,7%	1,6%	4,0%	0,0%	2,4%	98,8%	0,0%	1,2%
2002	55,1%	29,0%	12,3%	2,2%	1,4%	0,0%	0,0%	96,8%	0,0%	3,2%
2003	51,3%	25,2%	20,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,0%	95,3%	2,3%	2,3%
2004	38,8%	38,0%	18,6%	1,6%	3,1%	0,0%	0,0%	89,8%	6,1%	4,1%
2005	46,5%	26,3%	15,2%	8,1%	4,0%	0,0%	0,0%	83,7%	16,3%	0,0%



Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni per struttura portante Comune di Ferrara - Anni 2000-2005 (distribuzione percentuale sul numero totale)

ANNI	Pietra e mattoni		Cemento armato in sito		Altro	
	Fabbricati	Abitazioni	Fabbricati	Abitazioni	Fabbricati	Abitazioni
2000	92,9%	80,7%	6,3%	19,3%	1,6%	0,0%
2001	89,5%	75,8%	8,9%	24,2%	1,6%	0,0%
2002	92,7%	81,8%	6,6%	18,2%	0,7%	0,0%
2003	86,1%	75,6%	9,6%	23,7%	4,3%	0,7%
2004	83,7%	78,5%	16,3%	21,5%	0,0%	0,0%
2005	86,9%	67,4%	13,1%	32,6%	0,0%	0,0%

Riportiamo la quota di fabbricati secondo la presenza di alcune caratteristiche ed accessori: ascensore, autorimesse singole, autorimesse collettive, aree di parcheggio scoperte, cantine e soffitte.

In quasi il 90% dei casi i fabbricati sono dotati di autorimesse singole ed una quota crescente, vicina al 50% di aree di parcheggio scoperte. Circa il 10% dei fabbricati dispone di ascensore.

Entriamo ora nel merito delle caratteristiche delle abitazioni nei fabbricati residenziali nuovi.

Come si è osservato, sulla base dei permessi di costruire, il numero di abitazioni segna un certo incremento, a fronte della tendenza al calo delle dimensioni: la superficie utile abitabile per unità abitativa si riduce da 88,5 mq nel 2000 a 77,9 mq nel 2005. Diminuiscono anche il numero medio di stanze (da 4 a 3,5) e quello degli accessori interni all'abitazione (corridoi, bagni, ingressi, ecc.).

Lo stesso fenomeno è registrabile diffusamente in tutto il territorio nazionale, dove mediamente nel 2003 si sono progettate abitazioni di 76,5 mq, 3,5 stanze e 3,0 vani accessori.

Permessi di costruire. Alcune caratteristiche dei fabbricati residenziali nuovi - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005 (percentuale sul numero totale dei nuovi fabbricati)

ANNI	NUOVI FABBRICATI				
	Ascensore	Autorimesse singole	Autorimesse collettive	Aree parcheggio scoperte	Cantine e/o soffitte
2000	5,8%	89,9%	3,6%	9,4%	5,8%
2001	9,7%	87,1%	5,6%	25,0%	12,1%
2002	9,4%	89,1%	0,7%	30,4%	15,9%
2003	10,4%	93,0%	2,6%	33,9%	27,0%
2004	8,5%	87,6%	4,7%	55,0%	14,0%
2005	11,1%	89,9%	2,0%	45,5%	14,1%

Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi e loro principali caratteristiche - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005

ANNI	ABITAZIONI				VALORI MEDI		
	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Vani accessori interni	Superficie utile abitabile	Stanze	Vani accessori interni
		(mq)			(mq)		
2000	667	59.007	2.667	2.227	88,5	4,0	3,3
2001	538	47.030	2.155	2.000	87,4	4,0	3,7
2002	706	54.838	2.530	2.300	77,7	3,6	3,3
2003	679	55.950	2.577	1.997	82,4	3,8	2,9
2004	665	53.837	2.519	2.084	81,0	3,8	3,1
2005	648	50.498	2.236	1.981	77,9	3,5	3,1

Aumenta negli ultimi anni la quota di abitazioni progettate con minor numero di stanze (1, 2 o 3 stanze): le tipologie con non più di 3 stanze rappresentavano nel 2000 il 34,1% del totale delle abitazioni e sono salite al 55,6% nel 2005. A raffronto in Italia questa tipologia nel 2002 costituisce il 48,8% delle abitazioni progettate.

Stabile la quota di abitazioni con 4 stanze, poco sopra al 20%, mentre sono in declino le abitazioni con più di 4 stanze.

Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per numero di stanze (a) - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005 (in percentuale per anno)

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE ABITAZIONI							
ANNI							TOTALE
	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	6 stanze e oltre	
2000	0,7%	17,3%	16,0%	23,0%	30,2%	12,7%	100,0%
2001	0,4%	11,3%	19,4%	32,7%	25,5%	10,7%	100,0%
2002	1,8%	21,4%	28,5%	29,9%	9,9%	8,6%	100,0%
2003	9,0%	14,7%	15,2%	32,4%	17,4%	11,3%	100,0%
2004	2,3%	15,0%	20,1%	34,2%	23,4%	5,0%	100,0%
2005	2,2%	21,3%	32,2%	22,3%	19,3%	2,8%	100,0%

(a) Secondo le definizioni adottate, tra le stanze vengono considerate le cucine quando hanno le caratteristiche di stanza.

Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per tipo di impianto - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005 (in percentuale per anno)

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE ABITAZIONI			
ANNI			TOTALE
	Riscaldamento	Riscaldamento e condizionamento	
2000	96,6%	3,4%	100,0%
2001	84,8%	15,2%	100,0%
2002	87,7%	12,3%	100,0%
2003	88,4%	11,6%	100,0%
2004	67,2%	32,8%	100,0%
2005	58,4%	41,6%	100,0%

Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per localizzazione dell'impianto termico - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005 (in percentuale per anno)

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE ABITAZIONI			
ANNI			TOTALE
	Impianto autonomo	Impianto centralizzato	
2000	96,5%	3,5%	100,0%
2001	99,8%	0,2%	100,0%
2002	100,0%	0,0%	100,0%
2003	96,2%	3,8%	100,0%
2004	100,0%	0,0%	100,0%
2005	90,1%	9,9%	100,0%

Tra le tipologie di impianto termico prevale quello di solo riscaldamento, ma la tipologia che associa anche gli impianti di condizionamento segna un'incidenza crescente: nel 2000 solo il 3,4% delle abitazioni era dotata di entrambi gli impianti, nel 2005 ben il 41,6% dispone sia di riscaldamento che di condizionamento.

Quasi la totalità delle abitazioni prevede impianti termici autonomi (anche in Italia quest'ultimi rappresentano una quota del 90,7%).

Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali nuovi per fonte energetica prevalente dell'impianto termico - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005 (in percentuale per anno)

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE ABITAZIONI			
ANNI			TOTALE
	Combustibili gassosi	Combustibili liquidi	
2000	96,3%	3,7%	3,7%
2001	99,3%	0,7%	0,7%
2002	94,1%	1,0%	5,9%
2003	98,4%	0,0%	1,6%
2004	90,7%	6,6%	9,3%
2005	88,4%	1,2%	10,4%

Il tipo di combustibile più utilizzato è quello gassoso (gas di città), ma in particolare nell'ultimo anno una certa rilevanza presenta la categoria "energia elettrica o altro" (10,4%), che raggruppa principalmente gli impianti che utilizzano la geotermia.

Riguardo agli ampliamenti di volume di fabbricati esistenti, negli ultimi anni una percentuale decrescente di superfici è destinata ad accessori o altri usi, da 64,2% nel 2000 a 34,5% nel 2005. Aumenta in corrispondenza il peso del numero di abitazioni in ampliamento sul totale delle abitazioni progettate, da 0,6% a 3,9%.

Permessi di costruire. Ampliamenti di fabbricati residenziali per dimensioni - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005 (percentuali sul totale residenziale progettato)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
% volumi progettati in ampliamento su totale volumi progettati	5,1%	4,7%	4,4%	3,7%	6,4%	6,7%
% abitazioni in ampliamento su totale abitazioni progettate	0,6%	0,4%	0,7%	2,0%	5,1%	3,9%
% superfici progettate in ampliamento su totale superfici progettate	4,8%	4,3%	4,5%	3,7%	5,1%	6,5%
<i>quota superfici destinate ad accessori o altri usi su totale superfici in ampliamento</i>	<i>64,2%</i>	<i>63,6%</i>	<i>50,9%</i>	<i>42,3%</i>	<i>23,4%</i>	<i>34,5%</i>

Ora, per un'analisi territoriale, esaminiamo cumulativamente l'attività edilizia dell'intero periodo 2000-2005.

I quartieri e le delegazioni nelle quali risultano localizzati in misura maggiore i fabbricati ad uso abitativo sono Pontegradella, Porotto e San Giorgio, con un terzo dei fabbricati progettati nel periodo ed oltre un quarto dei volumi e delle abitazioni. Poiché nelle aree cittadine vengono rilasciati permessi per fabbricati con un maggior numero di abitazioni, la classifica decrescente delle aree per numero di abitazioni vede al primo posto via Bologna, seguita da Pontegradella e Quacchio.

Le zone, invece, dove si costruisce meno sono quelle rurali di Denore e Marra-na, aree a bassa tensione abitativa, e quelle del centro storico (Centro cittadino) e del quartiere Giardino, in quanto in queste statistiche, ricordiamo, non sono conteggiate le ristrutturazioni senza incremento di volume, pertanto non danno indicazioni su tale attività edilizia, ma solo quella riferita alle poche aree edificabili.

Nei quartieri di Via Bologna, Pontelagoscuro, San Martino, Mizzana, Centro Cittadino e Giardino le abitazioni sono costituite in prevalenza da al massimo 3 stanze e mediamente di 75 mq ciascuna, mentre a Francolino, San Bartolomeo in B., Fosanova S.Marco, Denore e Ravalle circa l'80% delle abitazioni è di dimensioni maggiori (4 stanze o più). Si tratta, in questo caso, di abitazioni di oltre 90 mq ciascuna.

**Permessi di costruire. Fabbricati residenziali nuovi e relative abitazioni per distribuzione territoriale -
Comune di Ferrara - Periodo 2000-2005**

	Fabbricati		Volume fabbricati			Sup. utile abitabile		Abitazioni		
	n.	distrib. %	mc	distrib. %	mc medi per fabbricato	mq	distrib. %	n.	distrib. %	mq medi per abitazione
		sul territorio		sul territorio			sul territorio		sul territorio	
Arianuova	21	2,9%	37.533	2,5%	1.787,3	8.134	2,5%	101	2,6%	80,5
Via Bologna	54	7,4%	157.319	10,7%	2.913,3	34.035	10,7%	456	11,8%	74,6
Centro Cittadino	2	0,3%	5.614	0,4%	2.807,0	1.261	0,4%	24	0,6%	52,5
Giardino	4	0,5%	10.376	0,7%	2.594,0	1.855	0,6%	24	0,6%	77,3
Barco	9	1,2%	35.257	2,4%	3.917,4	7.139	2,2%	87	2,2%	82,1
Mizzana	18	2,5%	46.555	3,2%	2.586,4	10.417	3,3%	162	4,2%	64,3
San Giorgio	67	9,2%	115.061	7,8%	1.717,3	24.640	7,7%	275	7,1%	89,6
Quacchio	51	7,0%	120.464	8,2%	2.362,0	27.038	8,5%	327	8,4%	82,7
Porta Mare	7	1,0%	78.852	5,4%	11.264,6	19.150	6,0%	224	5,8%	85,5
Baura	30	4,1%	43.283	2,9%	1.442,8	9.257	2,9%	102	2,6%	90,8
Denore	9	1,2%	8.606	0,6%	956,2	1.277	0,4%	11	0,3%	116,1
Fossanova S.Marco	27	3,7%	52.627	3,6%	1.949,1	11.885	3,7%	129	3,3%	92,1
Francolino	20	2,7%	24.354	1,7%	1.217,7	5.153	1,6%	49	1,3%	105,2
Gaibanella	28	3,8%	37.836	2,6%	1.351,3	7.749	2,4%	98	2,5%	79,1
Marrara	15	2,1%	11.097	0,8%	739,8	2.141	0,7%	23	0,6%	93,1
Pontegradella	85	11,7%	163.593	11,1%	1.924,6	35.792	11,2%	421	10,9%	85,0
Pontelagoscuro	28	3,8%	52.372	3,6%	1.870,4	11.703	3,7%	162	4,2%	72,2
Porotto	82	11,3%	107.384	7,3%	1.309,6	24.005	7,5%	288	7,4%	83,4
Quartesana	56	7,7%	89.783	6,1%	1.603,3	18.380	5,8%	207	5,3%	88,8
Ravalle	13	1,8%	13.575	0,9%	1.044,2	2.806	0,9%	30	0,8%	93,5
San Bartolomeo In B.	20	2,7%	27.409	1,9%	1.370,5	5.126	1,6%	53	1,4%	96,7
San Martino	53	7,3%	81.438	5,5%	1.536,6	17.249	5,4%	232	6,0%	74,3
<i>Non indicato</i>	<i>44</i>		<i>163.425</i>		<i>3.714,2</i>	<i>34.968</i>		<i>418</i>		<i>83,7</i>
TOTALE	743		1.483.813		1.997,1	321.160		3903		82,3

Permessi di costruire. Abitazioni in fabbricati residenziali per numero di stanze e distribuzione territoriale - Comune di Ferrara - Periodo 2000-2005 (percentuali sul totale abitazioni progettate nel periodo)

	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	6 stanze e oltre
Arianuova	0,0%	6,9%	17,8%	32,7%	20,8%	21,8%
Via Bologna	3,2%	22,7%	25,7%	34,9%	8,8%	4,7%
Centro Cittadino	0,0%	41,7%	45,8%	4,2%	8,3%	0,0%
Giardino	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Barco	0,0%	2,3%	40,2%	18,4%	25,3%	13,8%
Mizzana	1,8%	33,7%	42,3%	17,8%	4,3%	0,0%
San Giorgio	0,3%	13,7%	19,2%	29,1%	24,3%	13,4%
Quacchio	5,5%	26,7%	18,4%	10,1%	28,2%	11,2%
Porta Mare	21,4%	3,6%	8,5%	46,0%	20,5%	0,0%
Baura	1,0%	9,8%	24,5%	27,5%	30,4%	6,9%
Denore	0,0%	0,0%	17,6%	23,5%	17,6%	41,2%
Fossanova S.Marco	0,0%	3,1%	14,0%	30,2%	48,8%	3,9%
Francolino	0,0%	0,0%	8,0%	30,0%	50,0%	12,0%
Gaibanella	0,0%	29,1%	8,7%	38,8%	21,4%	1,9%
Marrara	0,0%	4,2%	29,2%	54,2%	0,0%	12,5%
Pontegradella	1,6%	14,7%	21,9%	26,5%	21,9%	13,4%
Pontelagoscuro	0,0%	32,1%	25,9%	24,7%	6,2%	11,1%
Porotto	1,0%	9,3%	27,8%	32,3%	24,1%	5,5%
Quartesana	0,0%	10,0%	19,9%	46,6%	11,8%	11,8%
Ravalle	0,0%	10,0%	13,3%	30,0%	30,0%	16,7%
San Bartolomeo In B.	0,0%	11,1%	5,6%	16,7%	37,0%	29,6%
San Martino	5,8%	29,6%	25,9%	21,4%	14,8%	2,5%
<i>Non indicato</i>	<i>1,2%</i>	<i>20,5%</i>	<i>18,6%</i>	<i>28,9%</i>	<i>23,4%</i>	<i>7,4%</i>
TOTALE	2,9%	17,4%	22,3%	28,6%	20,3%	8,5%

L'edilizia non residenziale

I permessi per costruire nuovi fabbricati e ampliamenti destinati ad un uso non abitativo hanno registrato nel triennio 2000-2002 una forte crescita, sia a livello nazionale (+38% nei volumi del 2002 rispetto al 2001) che a livello locale, seguita nel comune di Ferrara, seppure in modo irregolare, da una contrazione nel triennio successivo. Attualmente non si dispone di dati nazionali di confronto per gli ultimi anni, ma già nel 2003 si è osservata a livello nazionale un calo dell'attività.

Nel primo triennio complessivamente nel comune sono stati progettati 116 nuovi fabbricati per 1.097.974 mc, mentre negli ultimi 3 anni i fabbricati sono 77 per 561.510 mc. In diminuzione anche gli ampliamenti, da 72 per 218.311 mc nel primo triennio, a 29 per 96.205 mc nel secondo. In calo le dimensioni unitarie degli interventi, in termini di volume medio per fabbricato.

Tranne che nel 2001, oltre l'80% della superficie lorda progettata è destinata all'esercizio delle attività economica vera e propria, il rimanente agli esercizi amministrativi o ad altri usi.

Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi e ampliamenti per dimensione (volume in mc e superfici in mq) - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005

NUOVI FABBRICATI								
ANNI	N. fabbricati	Volume totale mc	Volume medio per fabbricato	Superficie coperta	Superficie lorda secondo l'utilizzazione			
					Superficie per esercizio attività	Superficie per esercizi amm.vi	Superficie per altri usi	Superficie lorda totale
2000	35	230.792	6.594	31.815	81,1%	8,1%	10,7%	37.016
2001	44	456.481	10.375	44.349	56,4%	26,5%	17,1%	71.317
2002	37	410.701	11.100	50.485	89,9%	6,9%	3,2%	68.964
2003	18	81.902	4.550	12.983	90,2%	6,7%	3,1%	16.699
2004	34	332.967	9.793	40.194	90,8%	8,1%	1,1%	50.437
2005	25	146.641	5.866	21.417	87,7%	12,2%	0,1%	24.519

AMPLIAMENTI								
ANNI	n. ampliamenti	Volume totale mc	Volume medio per ampliamento	Superficie coperta	Superficie lorda secondo l'utilizzazione			
					Superficie per esercizio attività	Superficie per esercizi amm.vi	Superficie per altri usi	Superficie lorda totale
2000	26	32.461	1.249	6.005	92,6%	5,3%	2,1%	7.331
2001	24	124.131	5.172	16.736	96,4%	2,6%	1,0%	17.014
2002	22	61.719	2.805	10.213	83,7%	9,0%	7,3%	11.912
2003	8	46.204	5.776	6.743	91,5%	3,6%	4,9%	8.023
2004	12	44.377	3.698	6.543	89,6%	10,4%	0,0%	7.157
2005	9	5.624	625	1.362	99,1%	0,9%	0,0%	1.362

Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi e ampliamenti in volumi per destinazione economica dell'opera (volume in mc e in percentuali per anno) - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005

ANNI	Agricoltura, Caccia, Silvicoltura e Pesca	Industria, Artigianato	Commercio, riparazione di beni	Attività turistiche (Alberghi e Ristoranti)	Trasporti e Comunicazioni	Credito ed Assicurazioni	Spettacolo e sport	Servizi sanitari	Servizi della Pubblica Amministrazione	Servizi di istruzione	Altre attività	Totale
2000	13.544	209.897	37.097	418	0	0	1.114	929	0	0	254	263.253
2001	30.423	183.575	281.164	1.987	40.940	13.683	8.700	0	326	0	19.814	580.612
2002	26.141	321.204	78.458	1.690	3.412	0	833	18.200	3.823	0	18.659	472.420
2003	18.159	17.516	61.109	10.947	0	0	17.636	417	2.084	238	0	128.106
2004	76.497	129.223	135.926	0	2.400	0	0	6.399	26.477	0	422	377.344
2005	8.975	81.458	52.011	393	0	0	5.155	0	0	0	4.273	152.265

ANNI	Agricoltura, Caccia, Silvicoltura e Pesca	Industria, Artigianato	Commercio, riparazione di beni	Attività turistiche (Alberghi e Ristoranti)	Trasporti e Comunicazioni	Credito ed Assicurazioni	Spettacolo e sport	Servizi sanitari	Servizi della Pubblica Amministrazione	Servizi di istruzione	Altre attività	Totale
2000	5,1%	79,7%	14,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%	0,0%	0,0%	0,1%	100,0%
2001	5,2%	31,6%	48,4%	0,3%	7,1%	2,4%	1,5%	0,0%	0,1%	0,0%	3,4%	100,0%
2002	5,5%	68,0%	16,6%	0,4%	0,7%	0,0%	0,2%	3,9%	0,8%	0,0%	3,9%	100,0%
2003	14,2%	13,7%	47,7%	8,5%	0,0%	0,0%	13,8%	0,3%	1,6%	0,2%	0,0%	100,0%
2004	20,3%	34,2%	36,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	1,7%	7,0%	0,0%	0,1%	100,0%
2005	5,9%	53,5%	34,2%	0,3%	0,0%	0,0%	3,4%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	100,0%

Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi in volumi per struttura portante (vdistribuzione percentuale del volume sul totale per anno) - Comune di Ferrara - Anni 2000-2005

ANNI	CEMENTO ARMATO IN SITO	PIETRA E MATTONI	CALCE-STRUZZO PREFABBRICATO	ACCIAIO	CEMENTO ARMATO-ACCIAIO	ALTRO	Totale
2000	9,5%	5,9%	70,3%	0,4%	0,0%	13,9%	100,0%
2001	6,6%	3,3%	77,3%	12,8%	0,0%	0,0%	100,0%
2002	64,9%	1,2%	30,3%	3,4%	0,0%	0,1%	100,0%
2003	20,9%	2,8%	62,8%	3,3%	6,7%	3,5%	100,0%
2004	32,5%	2,4%	33,1%	23,8%	8,1%	0,0%	100,0%
2005	14,0%	5,7%	74,5%	5,6%	0,2%	0,0%	100,0%

Per quel che riguarda la destinazione economica dei fabbricati, risulta nettamente prevalente nel periodo 2000-2002 il volume destinato all'industria, mentre nel periodo successivo quello destinato al commercio e alla riparazione di beni, indicando quanto l'espansione del comparto non residenziale sia legato a quello dell'industria e dell'artigianato.

La composizione dei fabbricati secondo la struttura portante indica una prevalenza di volumi con utilizzo di calcestruzzo prefabbricato, seguito dal cemento armato in sito.

La distribuzione sul territorio comunale dei fabbricati, dei volumi e delle superfici progettate nell'intero periodo 2000-2005 individua le circoscrizioni di maggior insedia-

mento economico: al primo posto troviamo la circoscrizione Zona Nord-Ovest, che comprende Porotto e Mizzana, seguita dalla Zona Sud e da Via Bologna.

Analoga distribuzione territoriale mostrano gli ampliamenti di fabbricati ad uso non residenziale.

Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi per distribuzione territoriale - Comune di Ferrara - Periodo 2000-2005 (distribuzione percentuale sul totale per circoscrizione)

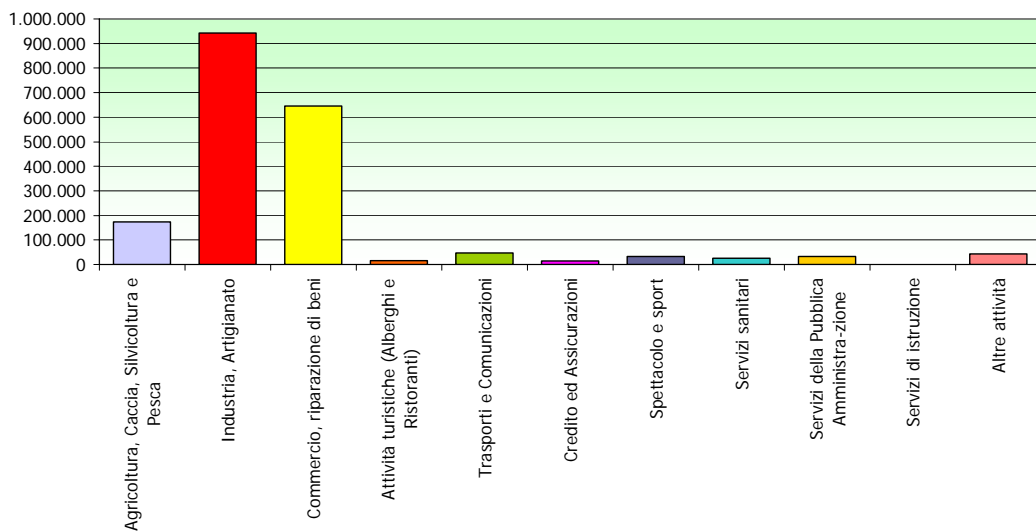
CIRCOSCRIZIONI	Numero fabbricati	Volume	Superficie totale
Centro Cittadino	0,5%	10,5%	9,4%
Giardino-Arianuova-Doro	3,8%	6,0%	7,9%
Via Bologna	9,2%	18,3%	18,0%
Zona Est	10,8%	2,8%	4,1%
Zona Nord	8,6%	5,8%	7,6%
Zona Nord-Ovest	37,8%	36,9%	33,7%
Zona Nord-Est	10,8%	2,2%	2,6%
Zona Sud	17,3%	13,1%	11,4%
non indicato	5,4%	4,4%	5,3%
TOTALE COMUNE	100,0%	100,0%	0,0%

Permessi di costruire. Ampliamenti di fabbricati non residenziali per distribuzione territoriale - Comune di Ferrara - Periodo 2000-2005 (distribuzione percentuale sul totale per circoscrizione)

CIRCOSCRIZIONI	Numero fabbricati	Volume	Superficie totale
Centro Cittadino	1,0%	0,2%	0,3%
Giardino-Arianuova-Doro	6,9%	1,7%	2,7%
Via Bologna	15,8%	11,1%	14,9%
Zona Est	13,9%	10,3%	11,3%
Zona Nord	8,9%	24,9%	21,7%
Zona Nord-Ovest	24,8%	22,0%	21,7%
Zona Nord-Est	11,9%	3,3%	4,2%
Zona Sud	16,8%	26,5%	23,2%
TOTALE COMUNE	100,0%	100,0%	100,0%

I fabbricati destinati all'agricoltura sono prevalentemente presenti nella Zona Sud, quelli all'industria nella Zona Nord-Ovest ed in Via Bologna. Il commercio privilegia la Zona Nord-Ovest ed il Centro Cittadino, le attività turistiche (alberghi e pubblici esercizi) la Zona Nord e trasporti e comunicazioni la Zona Nord-Ovest. Credito e assicurazioni e attività di spettacolo e sportive sono insediate nella Circostrizione Giardino-Arianuova-Doro, i servizi sanitari in Via Bologna e i servizi della pubblica amministrazione nella Zona Est.

Permessi di costruire. Fabbricati non residenziali nuovi e ampliamenti in volumi per destinazione economica dell'opera (volume in mc) - Comune di Ferrara - Periodo 2000-2005



Glossario

Abitazione: uno o più vani utili, destinati all'abitare, con un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili.

Ampliamento del fabbricato: l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, di abitazioni e/o vani in un fabbricato già esistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

Fabbricato: la costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia, eventualmente, una o più scale autonome.

Fabbricato nuovo: il fabbricato costruito ex-novo dalle fondamenta al tetto. Sono considerati nuovi fabbricati anche quelli interamente ricostruiti.

Fabbricato residenziale: il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente all'abitare.

Fabbricato non residenziale: il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad un uso diverso da quello residenziale.

Permesso di costruire (concessione edilizia): l'autorizzazione onerosa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal Sindaco dietro presentazione di progetto.

Stanza: il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, etc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano i requisiti di abitabilità.

Superficie utile abitabile (Su): la superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Vano (di abitazione): lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) è considerata come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

Volume del fabbricato (v/p vuoto per pieno): il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurata all'esterno.

Censimenti generali delle abitazioni

I Censimenti, svolti con cadenza decennale, costituiscono un momento conoscitivo di grande rilievo poiché consentono di costruire un patrimonio informativo completo, indispensabile per programmare, decidere, valutare. I dati definitivi del Censimento generale della Popolazione e delle Abitazioni del 2001, relativi a edifici ed abitazioni sono stati diffusi dall'Istat nel dicembre 2004 e sono consultabili sul sito <http://dawinci.istat.it/> al quale si rimanda per approfondimenti più dettagliati. Essi consentono un'analisi del patrimonio edilizio abitativo delle diverse realtà territoriali e, novità dell'ultima rilevazione, sulla consistenza degli edifici.

Presentiamo in questa sede un'analisi in dettaglio riferita al territorio del comune di Ferrara, con alcuni raffronti con gli altri comuni capoluogo dell'Emilia Romagna e con il precedente censimento del 1991.

Per avere una misura delle dimensioni territoriali riportiamo nella seguente tabella l'ammontare della popolazione residente e delle famiglie nei comuni capoluogo emiliani, la densità abitativa (ab/kmq), il numero di componenti per famiglia e la consistenza delle abitazioni censite occupate da persone solo temporaneamente dimoranti (per esempio per motivi di studio o di lavoro) e di conseguenza quello della popolazione presente.

Si evidenzia in primo luogo che Ferrara, a causa della sua vasta estensione territoriale (404,35 kmq), ha una bassa densità abitativa, 324 ab/kmq, superiore solo al comune di Ravenna (206 ab/kmq). Nel 2001 a Ferrara sono stati censiti 130.992 residenti e 57.202 famiglie, mediamente costituite da 2,26 componenti.

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001
Popolazione residente e famiglie nei comuni capoluogo dell'Emilia Romagna.

	Densità abitativa (ab./kmq)	Popolazione residente	Famiglie	N. di componenti per famiglia	Abitazioni occupate da temporaneamente dimoranti	Popolazione presente
Piacenza	807	95.594	41.694	2,26	832	96.806
Parma	627	163.457	72.491	2,23	2.756	169.700
Reggio nell'Emilia	613	141.877	59.333	2,37	924	144.417
Modena	960	175.502	74.502	2,34	1.803	181.109
Bologna	2.638	371.217	177.680	2,06	8.699	402.073
Ferrara	324	130.992	57.202	2,26	1.579	134.449
Ravenna	206	175.502	56.986	2,34	561	136.676
Forlì	475	108.335	44.251	2,43	712	110.572
Rimini	956	128.656	51.168	2,49	1.061	133.736
Emilia Romagna	180	3.983.346	1.652.425	2,39	30.324	4.059.343
Italia Nord-orientale	172	10.634.820	4.232.010	2,49	64.690	10.765.299
Italia	189	56.995.744	21.810.676	2,59	314.228	57.110.144

Nel 1991 nel comune le famiglie censite erano in numero nettamente inferiore, 53.978, mentre, al contrario, la popolazione residente, da 138.015 abitanti, si è ridotta. Diminuito quindi il numero di componenti per famiglia, da 2,53 a 2,26, e la densità abitativa, da 341 a 324 abitanti per kmq.

Mostra un calo rallentato nel 2001 la popolazione presente, termine con il quale si intende considerare la popolazione effettivamente presente nel comune al momento del Censimento, cioè i residenti con dimora abituale nel comune nonché le persone presenti ma aventi dimora abituale in altro comune o all'estero. Questo per la crescente presenza nei comuni capoluogo di persone per motivi di studio o di lavoro.

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni- Confronti 1981-2001
Popolazione residente e famiglie.

		Densità abitativa (ab./kmq)	Popolazione residente		Famiglie		N. di componenti per famiglia	Famiglie in altri tipi di alloggio	Popolazione presente
			val. ass.	△ %	val. ass.	△ %			
Comune di Ferrara	1981	370	149.453		53.596		2,76		149.717
	1991	341	138.015	-7,7%	53.980	+0,7%	2,53	-	138.968
	2001	324	130.992	-5,1%	57.202	+6,0%	2,26	29	134.449
Provincia di Ferrara	1981	145	381.118		133.003		2,85		379.492
	1991	137	360.763	-5,3%	135.388	+1,8%	2,65	18	360.235
	2001	131	344.323	-4,6%	143.236	+5,8%	2,38	79	346.557
Emilia Romagna	1981	179	3.957.513		1.399.163		2,81		3.980.335
	1991	177	3.909.512	-1,2%	1.482.065	+5,9%	2,61	1.483	3.950.183
	2001	180	3.983.346	+1,9%	1.652.425	+11,5%	2,39	1.409	4.059.343
Nord-Est	1981	168	10.409.957		3.506.137		2,94		
	1991	167	10.378.335	-0,3%	3.766.571	+7,4%	2,73	4.030	
	2001	172	10.634.820	+2,5%	4.232.010	+12,4%	2,49	3.969	10.765.299
Italia	1981	188	56.556.911		18.632.337		3,01		
	1991	188	56.778.031	+0,4%	19.909.003	+6,9%	2,83	20.765	
	2001	189	56.995.744	+0,4%	21.810.676	+9,6%	2,59	23.336	57.110.144

A Ferrara si è osservata negli ultimi anni una crescita degli studenti universitari iscritti nell'ateneo ferrarese e pertanto una crescita della capacità attrattiva della città nei confronti di studenti da altri comuni.

Nell'anno accademico 2005/2006 risultano iscritti 16.178 studenti, lo 0,3% in più rispetto al precedente, contro i 13.783 iscritti del 1998/1999. La quota di studenti non residenti in Emilia Romagna, per i quali si può

Studenti iscritti all'Ateneo di Ferrara per anno accademico e percentuale di residenti fuori regione.

	Iscritti all'Università di Ferrara		% di iscritti non residenti in Emilia Romagna
	Val. ass.	Δ %	
1998/1999	13.783		50,0%
1999/2000	13.677	-0,8%	49,4%
2000/2001	14.152	+3,5%	49,5%
2001/2002	14.792	+4,5%	49,4%
2002/2003	15.525	+5,0%	50,5%
2003/2004	16.122	+3,8%	49,9%
2004/2005	16.747	+7,9%	52,7%
2005/2006	16.178	+0,3%	n.d.

Fonte: Miur

ipotizzare la necessità di un alloggio nei pressi dell'Università è oltre il 50%, percentuale piuttosto elevata, che si riscontra in università come quelle di Bologna (46,9%), Camerino (60,7%), Milano – Bocconi (44,6%), Parma (50,6%), Urbino (59,4%) (dati anno accademico 1999/2000).

Gli edifici

Nel 2001 sono stati censiti a Ferrara 21.838 edifici¹, 54 per kmq, di cui il 97,4% è utilizzato. Di questi il 92,7% è destinato ad uso abitativo.

Le percentuali di utilizzo negli altri comuni capoluogo sono analoghe mentre a Ferrara la quota di quelli destinati ad uso prevalentemente abitativo è superiore alla media.

Classificando gli edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione, si notano alcune peculiarità della situazione regionale: in Emilia Romagna risulta evidente la fase edilizia della ricostruzione post-bellica, iniziata alla fine della seconda guerra mondiale e perdurata sino agli inizi degli anni '70, mentre a livello nazionale e nel nord-est il patrimonio edilizio è aumentato prevalentemente fra gli anni '60 e '80. In regione, il comune capoluogo di più recente edificazione, con una più alta presenza

¹ Per edificio si intende:

- una costruzione di regola di concessione ed esecuzione unitaria,
- dotata di una propria struttura indipendente,
- contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione e/o alla produzione di beni e/o servizi, con le eventuali relative pertinenze,
- delimitata da pareti continue, esterne o divisorie, e da coperture,
- dotata di almeno un accesso dall'esterno.

percentuale di edifici successivi al 1991, risulta essere Reggio Emilia, seguita un po' a distanza da Ravenna e poi da Ferrara. D'altro canto Bologna e Ferrara sono i comuni con la quota più elevata di edifici storici, edificati prima del 1945, rispettivamente il 46% e il 36%.

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni Edifici nei comuni capoluogo dell'Emilia Romagna.

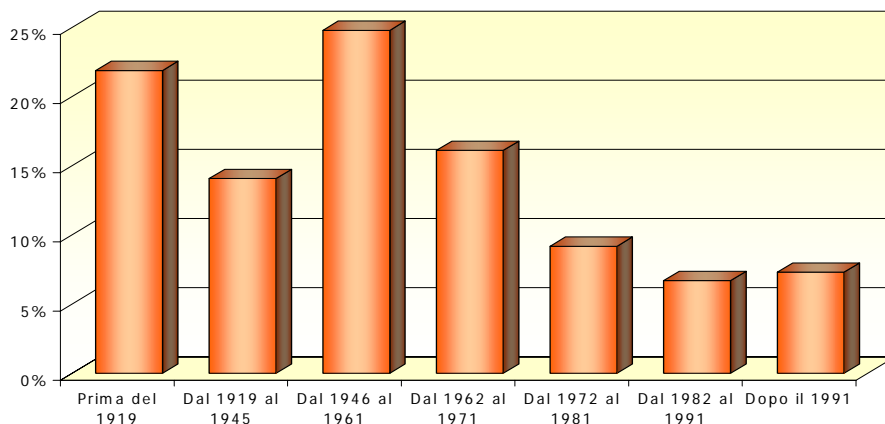
	Di cui: edifici utilizzati		Di cui: ad uso abitativo		% su tot. edifici utilizzati
	Edifici	n.	% su tot. edifici	n.	
Piacenza	10.999	10.664	97,0%	9.711	91,1%
Parma	17.771	17.356	97,7%	15.878	91,5%
Reggio nell'Emilia	18.391	17.834	97,0%	16.108	90,3%
Modena	17.170	16.837	98,1%	15.176	90,1%
Bologna	23.498	22.883	97,4%	20.507	89,6%
Ferrara	21.838	21.280	97,4%	19.718	92,7%
Ravenna	31.490	30.732	97,6%	28.960	94,2%
Forlì	19.085	18.474	96,8%	16.871	91,3%
Rimini	23.189	22.512	97,1%	19.897	88,4%
Emilia Romagna	820.742	794.247	96,8%	735.066	92,5%
Italia Nord-orientale	2.429.893	2.331.706	96,0%	2.161.596	92,7%
Italia	12.774.131	12.053.490	94,4%	11.226.595	93,1%

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione nei comuni capoluogo dell'Emilia Romagna:

COMUNI	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
Piacenza	18,7%	12,5%	24,2%	21,1%	13,9%	6,2%	3,5%	100,0%
Parma	21,0%	11,8%	20,3%	19,9%	13,5%	7,4%	6,1%	100,0%
Reggio nell'Emilia	13,7%	9,7%	17,7%	18,4%	15,3%	11,2%	14,1%	100,0%
Modena	17,4%	11,2%	22,6%	25,3%	14,5%	4,8%	4,2%	100,0%
Bologna	22,5%	23,6%	31,9%	12,1%	4,2%	2,2%	3,5%	100,0%
Ferrara	21,9%	14,1%	24,8%	16,1%	9,2%	6,7%	7,3%	100,0%
Ravenna	9,3%	10,4%	25,8%	20,4%	16,0%	9,8%	8,4%	100,0%
Forlì	11,7%	15,0%	23,2%	22,4%	13,6%	7,6%	6,6%	100,0%
Rimini	6,8%	11,2%	27,1%	27,9%	15,4%	6,8%	4,8%	100,0%
Emilia-Romagna	17,6%	12,8%	18,4%	19,2%	16,5%	8,3%	7,2%	100,0%
Italia Nord-Orientale	17,9%	10,8%	15,8%	19,6%	18,0%	9,6%	8,2%	100,0%
Italia	19,2%	12,3%	14,8%	17,5%	17,7%	11,5%	7,0%	100,0%

Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione - Comune di Ferrara



Edifici ad uso abitativo per tipo di materiale usato per la struttura portante - Censimento 2001.

	Muratura portante	Calcestruzzo armato	Altro	Totale
Comune di Ferrara	80,8%	10,7%	8,5%	100,0%
Emilia Romagna	72,2%	15,1%	12,6%	100,0%
Nord-Est	67,0%	17,4%	15,6%	100,0%
Italia	61,5%	24,7%	13,8%	100,0%

Oltre l'80% degli edifici nel comune risulta con struttura portante in muratura, il 10,7% in calcestruzzo armato: come si può notare la muratura risulta una peculiarità delle costruzioni ferraresi, meno usata mediamente sia a livello regionale sia a livello nazionale.

Le abitazioni

Al Censimento 2001 sono state censite nel comune di Ferrara 63.191 abitazioni, il 7,5% in più rispetto al censimento del 1991. Incrementi maggiori si sono registrati mediamente sia a livello regionale (+10,6%) sia a livello nazionale (+9,0%).

Notevole la crescita percentuale della abitazioni occupate solo da non residenti, +114,2%, che ammontano a 1.579 (il 2,5% del totale) e delle abitazioni vuote, pari a 4.595 (+12,5% e il 7,3%).

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001 Abitazioni per tipo di occupazione - Censimento 2001 e variazione rispetto al 1991

COMUNI	Tipo di occupazione							
	Abitazioni occupate da persone residenti	△ %	Abitazioni occupate solo da persone non residenti	△ %	Abitazioni vuote	△ %	Totale	△ %
Ferrara	57.017	+5,6	1.579	+114,2	4.595	+12,5	63.191	+7,5
Emilia Romagna	1.637.382	+11,6	30.324	+68,6	303.271	+12,3	1.970.977	+10,6
Italia Nord-Orientale	4.194.709	+12,5	64.690	+80,2	821.169	+13,2	5.080.568	+11,7
Italia	21.653.288	+9,7	314.228	+120,1	5.324.477	+10,5	27.291.993	+9,0

Parma, Piacenza, Reggio Emilia, Forlì e Ferrara sono comuni con oltre il 90% di abitazioni occupate dai residenti, mentre a Ravenna si scende al 72% per la presenza di molte seconde case non occupate. A Bologna e Parma è più elevato il peso delle abitazioni occupate da non residenti (rispettivamente il 4,5% e il 3,5%).

Esaminiamo i servizi di cui dispongono le abitazioni censite.

La quasi totalità delle abitazioni occupate da residenti nei comuni capoluogo emiliani ed in Italia dispone di almeno un gabinetto.

La percentuale con solo angolo cottura e/o cucinino (cioè senza caratteristiche di stanza) varia da comune a comune: è più elevata a Bologna (37%), Modena (29,4%) e Reggio Emilia (29,4%) rispetto agli altri comuni capoluogo. A Ferrara le abitazioni con cucina di ridotte dimensioni sono il 24,4%, ancora meno a Forlì, dove raggiungono solo il 20,2%. In regione la media è pari a 28,0% ed in Italia a 23,6%.

Questa tipologia di cucine di piccole dimensioni è ancora più frequente nelle abitazioni vuote ed in quelle occupate da non residenti: mediamente in Emilia Romagna sono presenti nel 38,2% delle abitazioni occupate da non residenti e nel 37,2% di quelle vuote. Percentuali di poco inferiori, attorno al 32%, a livello nazionale.

La totalità delle abitazioni del comune abitate da residenti dispone di acqua potabile, quasi sempre dall'acquedotto ed il 99,6% di acqua calda, nell'85% dei casi fornita dall'impianto di riscaldamento. Quest'ultimo è presente in quasi la totalità delle abitazioni e nel 79% dei casi si tratta di un impianto autonomo, nel 17% di impianto centralizzato.

Già da queste diverse caratteristiche abitative, riferite alla disponibilità dei servizi, si delinea la differenza strutturale delle abitazioni destinate alla residenza rispetto a quelle destinate a domicilio temporaneo (lavoro, studio, vacanza): le prime sono abitazioni di dimensione maggiore, dai 103,8 mq di Ravenna agli 84,8 mq di Bologna.

Abitazioni occupate da persone residenti per disponibilità di servizi (acqua potabile, impianto di riscaldamento, acqua calda) - Censimento 2001.

	Disponibilità di servizi					
	Dispone di acqua potabile				Dispone di acqua calda	
	Totale	Di cui: da acquedotto	Di cui: da pozzo	Di cui: da altra fonte	Totale	Di cui: con impianto comune con quello del riscaldamento
Comune di Ferrara	100,0%	99,9%	0,2%	0,1%	99,6%	84,8%
Emilia-Romagna	99,6%	97,3%	3,6%	0,4%	99,2%	79,6%
Italia Nord-Orientale	99,8%	94,6%	6,1%	0,5%	98,7%	79,4%
Italia	99,0%	96,1%	4,0%	1,0%	98,3%	59,1%

	Disponibilità di servizi				
	Dispone di impianto di riscaldamento				
	Totale	Di cui: impianto centralizzato ad uso di più abitazioni	Di cui: impianto fisso autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	Di cui: apparecchi singoli fissi che riscaldano tutta/maggior parte dell'abitazione	Di cui: apparecchi singoli fissi che riscaldano solo alcune parti dell'abitazione
Comune di Ferrara	99,9%	17,2%	78,8%	3,9%	4,1%
Emilia-Romagna	99,8%	18,4%	75,6%	5,7%	8,4%
Italia Nord-Orientale	99,6%	18,8%	73,1%	7,7%	12,5%
Italia	94,4%	21,4%	61,9%	9,9%	16,1%

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

Abitazioni per tipo di occupazione e servizi nei comuni capoluogo dell'Emilia Romagna .

COMUNI	Tipo di occupazione e servizi							Totale
	Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		
	Totale	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	
Piacenza	41.646	99,9%	27,2%	832	37,5%	3.254	28,6%	45.732
Parma	71.940	99,9%	25,8%	2.756	36,5%	3.906	33,6%	78.602
Reggio nell'Emilia	57.802	99,9%	29,4%	924	47,7%	3.342	37,5%	62.068
Modena	73.209	99,9%	29,4%	1.803	45,4%	8.458	29,6%	83.470
Bologna	173.388	99,9%	37,0%	8.699	39,1%	12.775	34,0%	194.862
Ferrara	57.017	99,9%	24,4%	1.579	43,3%	4.595	28,7%	63.191
Ravenna	56.734	99,8%	25,4%	561	38,1%	21.450	58,4%	78.745
Forlì	43.834	99,9%	20,2%	712	30,2%	2.955	26,4%	47.501
Rimini	51.030	99,8%	25,9%	1.061	35,2%	7.708	33,1%	59.799
Emilia-Romagna	1.637.382	99,8%	28,0%	30324	38,4%	303.271	37,2%	1.970.977
Italia Nord-Orientale	4.194.709	99,7%	24,4%	64.690	37,7%	821.169	40,7%	5.080.568
Italia	21.653.288	99,8%	23,6%	314.228	32,2%	5.324.477	32,3%	27.291.993

Le abitazioni non occupate da residenti hanno mediamente da 4,5 stanze² a Ravenna a 3,7 stanze a Bologna. A Ferrara si calcola per queste abitazioni una media di 97,3 mq e 4,3 stanze.

Di misura più ridotta quelle non occupate: da 74,8 mq a Bologna a 84,1 mq a Modena e da 3,3 stanze a Bologna a 3,8 stanze a Forlì. Nel comune di Ferrara la media è di 81,1 mq e 3,7 stanze.

Rapportando la superficie delle abitazioni occupate da residenti al numero di occupanti, si calcola un indicatore dell'affollamento: mediamente nella regione ogni residente dispone di 41,7 mq e si va da 37,2 mq a Rimini a 44,1 mq a Ravenna. I ferraresi residenti dispongono di 42,9 mq ciascuno.

Un altro indicatore di affollamento è dato dal numero di occupanti per stanza. Il valore medio emiliano è pari a 0,65 occupanti per stanza e varia da 0,52 a Ravenna, con abitazioni meno affollate, a 0,60 a Rimini. Nel comune di Ferrara si registra un basso affollamento: 0,53 occupanti per stanza, ma, come si osserva anche a livello nazionale, è maggiore nelle abitazioni in affitto (0,58) rispetto a quelle in proprietà (0,52).

Gli andamenti di questo indicatore rispetto al censimento 1991 mostrano un calo generalizzato del livello di affollamento: in Italia si è scesi da 0,66 a 0,62, in Emilia Romagna da 0,58 a 0,56 e a Ferrara da 0,57 a 0,53.

Il calo di questo indicatore nei dieci anni intercensuari è legato non solo a quello demografico e dimensionale delle famiglie, ma anche ad un aumento delle superfici delle abitazioni: in Emilia Romagna la dimensione media delle abitazioni abitate

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001 Superficie media (mq) per tipo di occupazione dell'abitazione nei comuni capoluogo dell'Emilia Romagna.

COMUNI	Tipo di occupazione					
	Abitazioni occupate da persone residenti				Abitazioni non occupate da persone residenti	
	Superficie per abitazione (mq)	Stanze per abitazione	Superficie per persona residente in abitaz. (mq)	N. occupanti per stanza	Superficie per abitazione (mq)	Stanze per abitazione
Piacenza	95,37	4,05	42,11	0,56	83,11	3,61
Parma	95,68	4,11	42,63	0,55	79,52	3,55
Reggio nell'Emilia	99,98	4,25	41,33	0,57	82,08	3,54
Modena	97,84	4,14	41,24	0,57	84,14	3,69
Bologna	84,80	3,68	40,18	0,57	74,82	3,27
Ferrara	97,25	4,30	42,86	0,53	81,11	3,66
Ravenna	103,84	4,53	44,14	0,52	68,71	3,30
Forlì	98,21	4,48	40,16	0,55	81,25	3,76
Rimini	92,51	4,15	37,20	0,60	76,77	3,49
Emilia-Romagna	100,52	4,30	41,71	0,65	79,42	3,71
Italia Nord-	103,94	4,44	41,46	0,64	77,53	3,60
Italia	96,03	4,20	36,79	0,72	75,97	3,58

² Stanza: vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria da dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto, nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano i requisiti di abitabilità.

da residenti è cresciuta da 99 mq nel 1991 a 100,5 mq nel 2001 e così a Ferrara da 93,4 mq a 97,3 mq.

Si osserva nel comune un calo del peso percentuale della abitazioni *modeste* inferiori ai 40 mq, sia per le abitazioni occupate da residenti sia per quelle occupate da persone non residenti, ed un aumento della quota di abitazioni di *grandi* dimensioni, superiori ai 120 mq.

Il peso della abitazioni *modeste* di residenti nel 2001 è pari a 2,1% nel comune di Ferrara, 1,8% a livello regionale e 2,5 a livello nazionale.

La quota di abitazioni *grandi* nel 2001 è pari a 22,3% a Ferrara, 24,5% nella regione e 21,9% in Italia.

La classificazione per numero di stanze, invece, fa rilevare una crescita della percentuale di abitazioni con solo

una o due stanze, a fronte di un calo della quota di abitazioni con 5 stanze o più, evidenziando un cambiamento nel modo di distribuire gli spazi.

Classifichiamo le abitazioni occupate da residenti secondo il titolo di godimento: proprietà³, affitto⁴, altro titolo⁵.

In Italia la percentuale di abitazioni in proprietà è mano a mano cresciuta, passando dal 68% del 1991 al 71,4% nel 2001. Analogo aumento si è registrato sia a livello regionale, da 67,7% a 71,6%, sia nel comune di Ferrara, dove le abitazioni in

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni Confronto 1991-2001 - Abitazioni occupate da residenti e solo da non residenti per classe di superficie(mq) nel comune di Ferrara

(distribuzione percentuale sul totale abitazioni per anno)

	Abitazioni occupate da persone residenti		Abitazioni occupate solo da persone non residenti	
	1991	2001	1991	2001
Meno di 30	0,9%	0,4%	11,0%	3,5%
30 - 39	3,4%	1,7%	11,4%	8,0%
40 - 49	7,1%	4,4%	14,1%	12,0%
50 - 59	4,5%	6,4%	10,3%	13,5%
60 - 79	21,6%	23,5%	22,1%	27,7%
80 - 99	26,7%	25,2%	16,8%	17,9%
100 - 119	15,7%	16,0%	7,9%	8,8%
120 - 149	10,4%	10,7%	3,3%	4,7%
150 e più	9,7%	11,6%	3,0%	3,9%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Censimento generale della popolazione e delle abitazioni - Confronto 1991-2001 - Abitazioni occupate da residenti per numero di stanze dell'abitazione nel comune di Ferrara

(distribuzione percentuale sul totale abitazioni per anno)

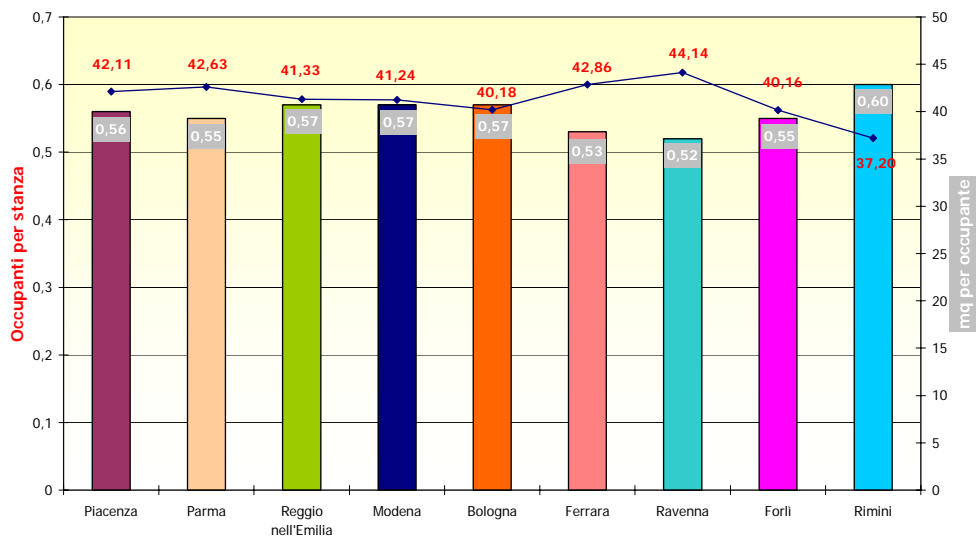
	Abitazioni occupate da persone residenti		Abitazioni occupate solo da persone non residenti	
	1991	2001	1991	2001
1	1,0%	1,6%	16,4%	10,6%
2	5,9%	7,8%	20,2%	24,6%
3	14,6%	16,3%	23,8%	22,4%
4	38,7%	36,6%	24,0%	27,4%
5	23,6%	22,8%	11,1%	9,4%
6 o più	16,1%	14,9%	4,3%	5,6%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

³ Proprietà: titolo al quale è stato assimilato l'usufrutto; sotto tale voce sono comprese anche le abitazioni a riscatto.

⁴ Affitto: comprende anche il sub-affitto.

⁵ Altro titolo: denominazione utilizzata per i casi di uso gratuito dell'abitazione, di godimento per prestazione di servizi, ecc.

Indicatori di affollamento



Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001 Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento nei comuni capoluogo dell'Emilia Romagna.

COMUNI	Titolo di godimento			Totale
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	
Piacenza	66,6%	27,0%	6,3%	100,0%
Parma	66,0%	26,4%	7,6%	100,0%
Reggio nell'Emilia	68,5%	23,4%	8,1%	100,0%
Modena	65,2%	27,6%	7,2%	100,0%
Bologna	64,9%	28,7%	6,4%	100,0%
Ferrara	72,2%	20,5%	7,2%	100,0%
Ravenna	77,2%	14,1%	8,8%	100,0%
Forlì	71,8%	18,9%	9,2%	100,0%
Rimini	71,0%	17,5%	11,5%	100,0%
Emilia-Romagna	71,6%	19,7%	8,8%	100,0%
Italia Nord-Orientale	73,9%	18,4%	7,7%	100,0%
Italia	71,4%	20,0%	8,6%	100,0%

proprietà nel 2001 raggiungono il 72,2%, contro il 66,3% del 1991, valore all'epoca inferiore alla media regionale.

Confrontando con le percentuali osservate negli altri comuni capoluogo, si evidenzia che Ravenna, Ferrara, Forlì e Rimini hanno una presenza di abitazioni di proprietà superiore agli altri comuni capoluogo, nell'ordine con percentuali pari a 77,2%, 72,2%, 71,8% e 71,0%. Negli altri comuni il peso osservato delle abitazioni di proprietà è per tutti al di sotto del 68%, con un minimo a Bologna del 64,9%. Contrapposte le quote di abitazioni in affitto, che vanno dal valore minimo di Ravenna (14,1%) a quello massimo di Bologna (28,7%). A Ferrara le abitazioni in affitto risultano il 20,5%.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

La fonte dei dati

Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce (comma 3, articolo 64) che L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

L'Agenzia del Territorio, inoltre, rende disponibile la banca dati dei volumi di compravendita immobiliare a livello nazionale con dettaglio provinciale e per capoluogo. Le informazioni riguardano il Numero di Transazioni Normalizzate (**NTN**), ov-

vero ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita, e l'indice di Intensità Mercato Immobiliare (**IMI**), ottenuto dal rapporto tra NTN e la quantità di unità immobiliari esistenti (Stock). La serie storica inizia a partire dal 2000 e viene aggiornata annualmente, riportando il consuntivo riferito all'anno che precede quello di pubblicazione.

L'Osservatorio realizza, inoltre, studi e analisi, quali Monografie specifiche riguardanti l'analisi e lo studio dei volumi di compravendita a livello nazionale, Rapporti Territoriali volti ad approfondire i mercati immobiliari locali e Note semestrali.

Gli studi e le banche dati sono consultabili sul sito dell'Agenzia del Territorio: <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/index.htm>. In questa sede estrapoliamo ed esaminiamo i dati riferiti al comune di Ferrara, nel periodo 2000-2005, a confronto con gli altri comuni capoluogo dell'Emilia Romagna e con i trend italiani.

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, ha imposto l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Si rimanda ai prospetti riportati in appendice a questo capitolo, nei quali sono elencate le corrispondenze tra le terminologie adottate nelle elaborazioni e quelle delle categorie catastali relative:

- edilizia di pregio ed edilizia ordinaria per l'edilizia **residenziale**
- uffici, negozi e laboratori, centri commerciali, capannoni, magazzini e industrie per l'edilizia **commerciale**
- la categoria "**altro**" comprende in prevalenza box e posti auto, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali.

Volumi di compravendita

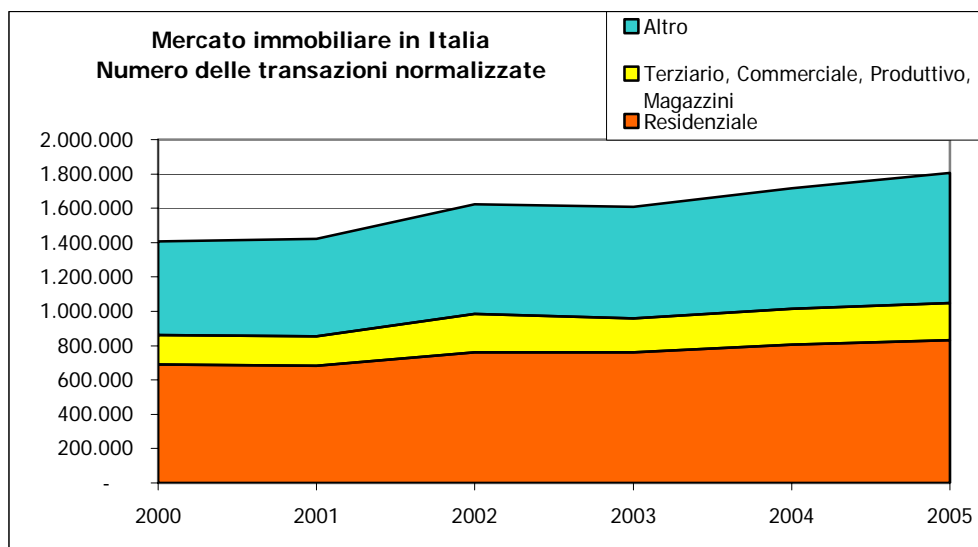
Il mercato immobiliare in Italia ha mostrato nel periodo 2000-2005 un trend complessivo positivo, sia pure con un certo rallentamento dell'espansione nel 2005. In particolare nel 2005 rispetto al 2004 la crescita tendenziale del numero di transazioni normalizzate è stata del +5,2% e del +6,9% nel 2004 rispetto al 2003.

Il settore residenziale mostra un leggero rallentamento, con una crescita annua del +5,5% nel 2004 e del 3,6% nel 2005.

L'aggregazione dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo e Magazzini, dopo un boom di compravendite nel 2002, mostra nel 2005 una crescita annua del +3,2%.

Il mercato immobiliare del settore "altro", continua a presentare una crescita superiore agli altri settori (+7,5% nel 2005 rispetto al 2004), con un tasso medio annuo nel periodo 2000-2005 del +6,8%.

La regione Emilia Romagna segue sostanzialmente il trend nazionale: il numero delle transazioni residenziali sono cresciute nel 2005 del 4,9%, mentre quelle



dell'aggregazione dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo e Magazzini, più variabili, hanno visto un rallentamento nel 2005 (+0,1% rispetto al 2004). Prendiamo in esame in primo luogo il settore **residenziale**.

Negli ultimi anni si è assistito ad un forte incremento delle compravendite, soprattutto nei comuni più piccoli (con meno di 5.000 abitanti), a scapito di un calo verificatosi nei comuni maggiori. L'indicatore della vivacità del mercato immobiliare, l'IMI, dato dal rapporto tra il numero delle transazioni normalizzate e lo stock di unità immobiliari esistenti sul territorio, mostra, infatti, andamenti diversi. Nei comuni capoluogo, rispetto ai rimanenti territori provinciali, si osserva un calo di questo indice, dovuto alla diminuzione dei volumi di compravendite, per spostamento degli acquisti dalle città ai comuni minori, sia perché si tratta di seconde abitazioni sia perché i valori immobiliari dei comuni minori sono inferiori.

In Emilia Romagna, se esaminiamo ora i soli comuni capoluogo, l'IMI mostra valori più elevati a Ravenna, Reggio Emilia e Ferrara, con percentuali superiori o vicine al 4%, rispetto a Modena e Bologna, con percentuali prossime al 2,5%. Nel comune di Ferrara nel 2005 si sono registrate 2.682 transazioni normalizzate ed un indice di intensità immobiliare crescente, pari, nel 2005, a 3,81%. Solo 77 transazioni hanno riguardato edilizia residenziale di pregio, per la quale si osserva un IMI del 2,15%.

L'aggregazione dei settori Terziario, Commerciale, Produttivo e Magazzini, nel complesso denominato **commerciale**, è quello che mostra maggiori segnali di rallentamento, in particolare in tutto il Nord Italia. In Emilia Romagna, esaminando i soli comuni capoluogo, globalmente il numero delle transazioni normalizzate del settore diminuisce nel 2005 rispetto al 2004 dell'1,2% e si osserva una contrazione dell'IMI, nel 2005 pari a 3,43%. La maggiore attività di compravendita di questo settore avviene nei comuni di Ravenna, Reggio Emilia e anche di Ferrara e Bologna, per i quali si calcolano IMI superiori o vicini al 4%. Valori più bassi a Rimini, Modena e Piacenza, con valori inferiori al 3%.

Volumi di compravendita immobiliare del settore residenziale. Comuni capoluogo dell'Emilia Romagna.

Comuni	Settore RESIDENZIALE (TOTALI) - dati solo capoluogo											
	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI
BOLOGNA	5.851,84	2,86%	5.572,22	2,71%	5.805,81	2,80%	6.591,09	3,14%	5.785,82	2,73%	5.722,43	2,68%
FERRARA	2.080,82	3,21%	2.097,01	3,20%	2.231,99	3,35%	2.436,57	3,58%	2.572,05	3,72%	2.682,41	3,81%
FORLI'	1.526,19	3,20%	1.524,76	3,12%	1.784,70	3,57%	1.672,79	3,28%	1.682,43	3,24%	1.537,25	2,91%
MODENA	2.216,92	2,55%	2.459,13	2,81%	2.413,58	2,74%	2.198,57	2,49%	2.147,37	2,41%	2.274,52	2,53%
PIACENZA	1.443,39	2,79%	1.283,79	2,47%	1.391,76	2,68%	1.689,97	3,23%	1.555,47	2,94%	1.570,58	2,94%
PARMA	2.469,08	3,07%	2.478,82	3,01%	2.588,28	3,08%	2.321,12	2,74%	2.635,17	3,07%	3.200,41	3,67%
RAVENNA	3.060,57	3,95%	3.078,69	3,84%	3.595,09	4,38%	3.633,14	4,32%	4.071,42	4,72%	4.185,25	4,72%
REGGIO EMILIA	2.696,19	4,05%	2.592,05	3,83%	2.865,46	4,16%	2.910,77	4,14%	3.448,45	4,75%	3.439,42	4,60%
RIMINI	1.434,74	2,27%	1.343,77	2,11%	1.715,04	2,64%	1.545,01	2,31%	1.848,58	2,71%	1.909,73	2,75%
Totale comuni capoluogo												
EMILIA ROMAGNA	22.779,74	3,07%	22.430,24	2,98%	24.391,71	3,19%	24.999,03	3,22%	25.746,76	3,27%	26.522,00	3,31%

NTN = n. di transazioni di unità immobiliari normalizzate (*Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni*). Il NTN relativo agli anni 2002 e 2003 è al netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione degli immobili dello stato, tramite la società Scip.

IMI = indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari

Volumi di compravendita immobiliare del settore residenziale. Comune di Ferrara.

Tipologia edilizia	Settore RESIDENZIALE (TOTALI) - dati solo capoluogo di Ferrara											
	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI
Edilizia di pregio	45,70	1,48%	69,06	2,18%	84,89	2,57%	57,10	1,68%	52,44	1,51%	76,92	2,15%
Edilizia Ordinaria	2.035,12	3,30%	2.027,95	3,25%	2.147,10	3,39%	2.379,47	3,68%	2.519,61	3,84%	2.605,49	3,90%
TOTALE comune	2.080,82	3,21%	2.097,01	3,20%	2.231,99	3,35%	2.436,57	3,58%	2.572,05	3,72%	2.682,41	3,81%

Volumi di compravendita immobiliare del settore commerciale. Comuni capoluogo dell'Emilia Romagna.

Comuni	Settore COMMERCIALE - dati solo capoluogo (TOTALI)											
	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI
BOLOGNA	1.454,95	3,12%	1.294,67	2,77%	1.839,31	3,89%	1.770,43	3,67%	1.675,03	3,44%	1.825,32	3,70%
FERRARA	431,81	3,19%	402,10	2,92%	552,93	3,81%	653,13	4,36%	590,31	3,90%	594,91	3,83%
FORLI'	399,17	3,66%	314,10	2,75%	481,79	4,14%	410,64	3,44%	453,64	3,71%	387,58	3,09%
MODENA	833,37	3,08%	873,41	3,19%	913,49	3,25%	815,54	2,86%	864,42	2,99%	781,85	2,66%
PIACENZA	367,14	3,20%	538,29	4,63%	491,76	4,19%	348,57	2,93%	351,12	2,90%	356,33	2,93%
PARMA	491,51	3,33%	443,19	2,82%	611,45	3,62%	536,57	3,08%	789,46	4,39%	621,95	3,37%
RAVENNA	552,34	4,64%	584,27	4,57%	849,61	6,41%	535,11	3,87%	638,54	4,49%	664,51	4,54%
REGGIO EMILIA	619,57	3,81%	645,98	3,89%	873,49	5,08%	701,15	3,94%	831,37	4,48%	817,41	4,24%
RIMINI	462,77	2,61%	391,61	2,17%	718,89	3,87%	490,07	2,54%	446,72	2,29%	512,87	2,59%
Totale comuni capoluogo												
EMILIA ROMAGNA	5.612,63	3,30%	5.487,62	3,15%	7.332,72	4,09%	6.261,21	3,40%	6.640,61	3,54%	6.562,73	3,43%

NTN = n. di transazioni di unità immobiliari normalizzate (*Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni*). Il NTN relativo agli anni 2002 e 2003 è al netto del numero di transazioni dovute alla cartolarizzazione degli immobili dello stato, tramite la società Scip.

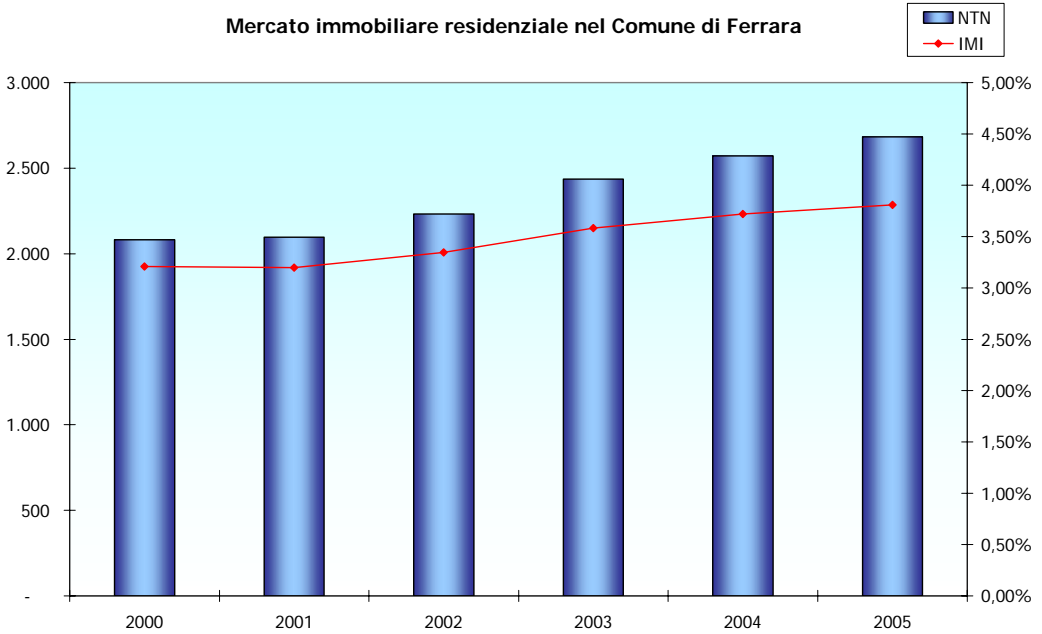
IMI = indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari

Volumi di compravendita immobiliare del settore commerciale. Comune di Ferrara.

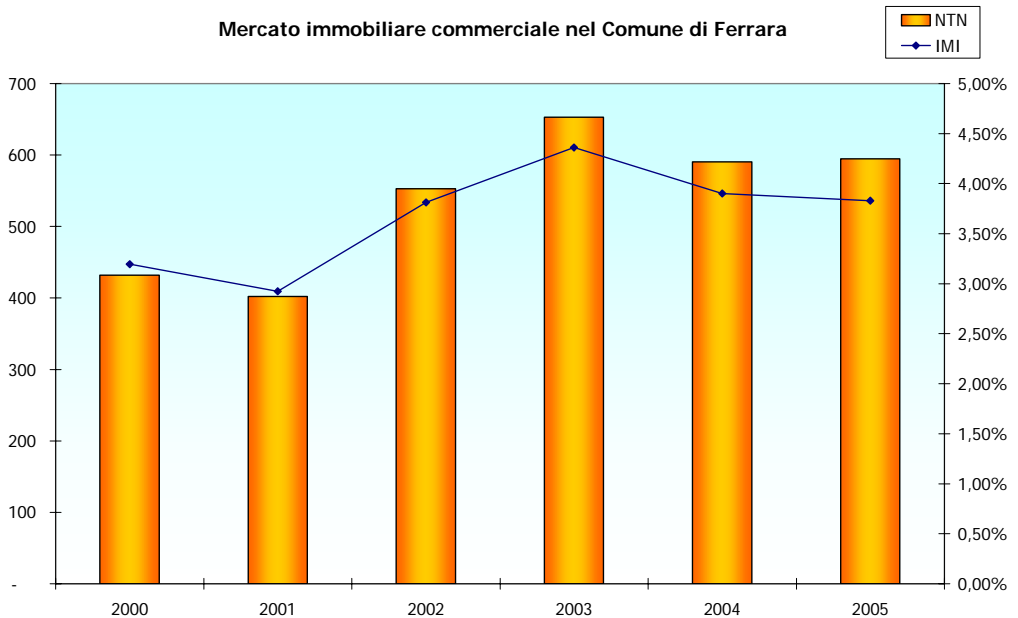
Tipologia edilizia	Settore COMMERCIALE - dati solo capoluogo di Ferrara											
	2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI
Uffici	109,56	5,70%	76,28	3,88%	142,50	6,52%	80,52	3,47%	98,33	4,17%	87,74	3,64%
Negozi e laboratori	114,31	2,04%	116,01	2,08%	140,83	2,56%	183,19	3,35%	161,00	2,96%	158,46	2,91%
Centri commerciali	10,00	2,83%	11,00	2,96%	14,00	3,54%	34,00	8,31%	22,11	5,18%	35,00	7,81%
Capannoni	22,47	2,81%	26,05	3,53%	23,03	2,30%	27,36	2,53%	43,02	3,90%	47,34	4,18%
Magazzini	166,47	3,57%	155,76	3,17%	220,57	4,24%	295,31	5,43%	249,85	4,51%	254,37	4,38%
Industrie	9,00	4,97%	17,00	8,67%	12,00	5,45%	32,75	13,15%	16,00	6,25%	12,00	4,15%
TOTALE	431,81	3,19%	402,10	2,92%	552,93	3,81%	653,13	4,36%	590,31	3,90%	594,91	3,83%

A Ferrara, dopo un periodo di espansione nel biennio 2002 e 2003, si nota nell'andamento del settore nel suo insieme una contrazione dell'attività di compravendita nel biennio successivo. Nel 2005 si sono registrate 595 transazioni, con un IMI del 3,83%. La maggior parte delle transazioni riguarda la compravendita di magazzini, seguiti da negozi e laboratori, per i quali però l'indice di intensità del mercato è più bassa.

Mercato immobiliare residenziale nel Comune di Ferrara



Mercato immobiliare commerciale nel Comune di Ferrara



Le quotazioni immobiliari

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e dalle pubblicazioni da esso prodotte, si possono estrapolare alcune informazioni riferibili al territorio comunale, per delineare un quadro indicativo del valore del mercato ferrarese.

Nell'esame dei dati è necessario tenere in considerazione che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari:

- a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- b. sono attribuiti all'ordinarietà degli immobili, con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). Si rimanda al sito dell'Agenzia del Territorio dove sono fornite, in forma sintetica, le principali informazioni sulle metodologie e i processi alla base del monitoraggio delle quotazioni immobiliari:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/index.htm>.

Nel rapporto immobiliare 2005, l'Osservatorio riporta un'analisi degli andamenti dei prezzi delle abitazioni nel periodo 2001-2004 in Italia e nei comuni capoluogo, in relazione ai volumi di scambio (NTN).

In sintesi, nel periodo considerato, si registra a livello nazionale un tasso medio annuo di crescita dei prezzi delle abitazioni pari all'8,95% e pari al 2,8% per i relativi volumi di scambio. Si rammenta che il tasso di crescita dei prezzi al consumo nel periodo considerato è stato del 2,47% in media annua e quello del costo di costruzione di un fabbricato residenziale è stato pari al 3,33%. È indubbia, dunque la forte impennata inflazionistica registrata nel mercato delle abitazioni. Tale dinamica è stata piuttosto variegata sul territorio nazionale.

Il Comune di Ferrara con un tasso medio NTN maggiore di quello medio italiano ed un tasso medio dei prezzi inferiore a quello medio italiano si colloca insieme alla maggior parte dei comuni capoluogo (1/3 del mercato residenziale) tra quelli a forte crescita e con bassa inflazione. Si riportano a seguire le tabelle delle quotazioni riferite alle aree omogenee del comune di Ferrara per il II semestre 2005.

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio - Edilizia residenziale- II semestre 2005

Fascia/zona	Centrale /AREA CIRCOSTANTE LA CATTEDRALE ED IL CASTELLO		Centrale /AREA TRA LE MURA ED AREA CIRCOSTANTE LA CATTEDRALE ED IL CASTELLO		Semicentrale /FINO A M. 1.000 CIRCA DALLE MURA				
	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)			
Tipologia									
ABITAZIONI CIVILI	Min	1.390	4,6	Min	1.330	5,0	Min	1.030	3,9
	Max	2.080	6,9	Max	2.000	7,5	Max	1.540	5,8
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Min	1.210	4,0	Min	1.080	4,1	Min	840	3,2
	Max	1.560	5,1	Max	1.510	5,7	Max	1.030	3,9
BOX	Min	1.250	6,3	Min	1.080	5,5	Min	830	4,2
	Max	1.880	9,3	Max	1.620	8,1	Max	1.240	6,2
POSTI AUTO COPERTI	Min	880	4,4	Min	830	4,1	Min	630	3,2
	Max	1.320	6,6	Max	1.240	6,1	Max	930	4,7
POSTI AUTO SCOPERTI	Min	570	2,8	Min	570	2,8	Min	400	2,0
	Max	850	4,2	Max	850	4,2	Max	600	2,9
VILLE E VILLINI	Min	1.510	4,4	Min	1.450	4,8	Min	1.210	4,0
	Max	2.110	6,2	Max	1.850	6,2	Max	1.560	5,3

Lo STATO CONSERVATIVO più frequente su tutto il territorio comunale è NORMALE

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Lorda

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio - Edilizia commerciale, terziaria e produttiva- II semestre 2005

Fascia/zona	Centrale /AREA CIRCOSTANTE LA CATTEDRALE ED IL CASTELLO		Centrale /AREA TRA LE MURA ED AREA CIRCOSTANTE LA CATTEDRALE ED IL CASTELLO		Semicentrale /FINO A M. 1.000 CIRCA DALLE MURA				
	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)			
Tipologia									
MAGAZZINI	Min	790	2,9	Min	600	2,5	Min	420	1,9
	Max	1.140	4,3	Max	840	3,6	Max	600	2,7
NEGOZI	Min	2.420	14,1	Min	1.810	10,6	Min	1.320	7,8
	Max	3.140	18,3	Max	2.590	15,1	Max	1.810	10,6
UFFICI	Min	2.050	10,3	Min	1.690	9,1	Min	1.080	5,9
	Max	2.840	15,3	Max	2.350	13,7	Max	1.560	8,5
CAPANNONI INDUSTRIALI	Min			Min			Min	360	1,1
	Max			Max			Max	550	1,6
CAPANNONI TIPICI	Min			Min			Min	420	1,4
	Max			Max			Max	600	2,0
LABORATORI	Min	1.140	5,3	Min	900	4,5	Min	600	2,9
	Max	1.690	7,7	Max	1.320	6,6	Max	900	4,5

Lo STATO CONSERVATIVO più frequente su tutto il territorio comunale è NORMALE

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Lorda

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio - Edilizia residenziale- II semestre 2005

Fascia/zona	Suburbana / PORZIONE A NORD, EST, SUD, OVEST DEL CAPOLUOGO COMUNALE & PORZIONE A NORD-OVEST DEL CAPOLUOGO COMUNALE & VILLAGGIO ARTIGIANALE DI VIA BOLOGNA		Periferica /PORZIONE A NORD & PORZIONE A NORD-EST & PORZIONE A NORD-OVEST & PORZIONE A SUD & PORZIONE A SUD-EST & PORZIONE A SUD-OVEST & PORZIONE A EST & PORZIONE A OVEST		
	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
Tipologia					
ABITAZIONI CIVILI	Min	800	3,0	Min 860	3,2
	Max	1.200	4,4	Max 1.280	4,7
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Min	600	2,2	Min 660	2,5
	Max	840	3,2	Max 900	3,4
BOX	Min	380	1,7	Min 430	2,0
	Max	560	2,5	Max 640	2,8
POSTI AUTO COPERTI	Min			Min 290	1,4
	Max			Max 430	2,0
POSTI AUTO SCOPERTI	Min				
	Max				
VILLE E VILLINI	Min	900	3,4	Min 1.030	3,9
	Max	1.140	4,3	Max 1.270	4,7

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio - Edilizia commerciale, terziaria e produttiva- II semestre 2005

Fascia/zona	Suburbana / PORZIONE A NORD, EST, SUD, OVEST DEL CAPOLUOGO COMUNALE & PORZIONE A NORD-OVEST DEL CAPOLUOGO COMUNALE & VILLAGGIO ARTIGIANALE DI VIA BOLOGNA		Periferica /PORZIONE A NORD & PORZIONE A NORD-EST & PORZIONE A NORD-OVEST & PORZIONE A SUD & PORZIONE A SUD-EST & PORZIONE A SUD-OVEST & PORZIONE A EST & PORZIONE A OVEST		
	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
Tipologia					
MAGAZZINI	Min	240	1,1	Min 300	1,4
	Max	360	1,7	Max 420	1,9
NEGOZI	Min	840	4,9	Min 900	5,3
	Max	1.210	7,0	Max 1.270	7,4
UFFICI	Min	790	4,2	Min 790	4,2
	Max	1.080	5,9	Max 990	5,9
CAPANNONI INDUSTRIALI	Min	270	0,7	Min 300	1,1
	Max	390	1,1	Max 450	1,5
CAPANNONI TIPICI	Min	300	1,1	340	1,3
	Max	420	1,4	480	1,8
LABORATORI	Min	360	1,8	Min 420	2,1
	Max	550	2,7	Max 600	2,9

Appendice: prospetti classificatori utilizzati

SETTORE RESIDENZIALE

EDILIZIA DI PREGIO	=	Categorie catastali • A1 • A7 • A8 • A9	Codici immobili non classati: • cod. V • cod. CA
EDILIZIA ORDINARIA	=	Categorie catastali • A2 • A3 • A4 • A5 • A6 • A11	Codici immobili non classati: • cod. A • cod. X • cod. C • cod. R

SETTORE COMMERCIALE

UFFICI	=	Categorie catastali • A10	Codici immobili non classati: • cod. U
NEGOZI E LABORATORI	=	Categorie catastali • C1 • C3	Codici immobili non classati: • cod. LA • cod. N
CENTRI COMMERCIALI	=	Categorie catastali • D8	
CAPANNONI	=	Categorie catastali • D1	
MAGAZZINI	=	Categorie catastali • C2	Codici immobili non classati: • cod. M
INDUSTRIE	=	Categorie catastali • D7	Codici immobili non classati: • cod. I

Gli indici dei prezzi

Le statistiche dei prezzi sono rivolte a produrre indicatori idonei ad esprimere la dinamica temporale media dei prezzi praticati nelle diverse operazioni di mercato e nelle diverse fasi della commercializzazione dei prodotti mercificati.

Strumento metodologico fondamentale di tale sistema sono i numeri indici, che esprimono le variazioni nel tempo dei prezzi di un campione di prodotti riferito ad un determinato periodo scelto come base.

Gli indici riferibili all'attività edilizia sono alcuni tra quelli relativi alla fase della produzione, che misurano l'andamento dei prezzi dei prodotti nel primo stadio della loro commercializzazione sul mercato interno. In particolare facciamo riferimento agli **indici del costo di costruzione di alcuni manufatti dell'edilizia** (fabbricato residenziale, capannone industriale). Questi indici misurano le variazioni dei costi diretti di realizzazione di alcune opere tipo, rappresentative del settore delle industrie delle costruzioni.

Riportiamo, di seguito, le tabelle degli indici nazionali medi annui e le variazioni annuali calcolate.

Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale misura le variazioni dei costi direttamente attribuibili al costo di realizzazione dell'opera; vengono pertanto esclusi il costo del suolo, il costo di progettazione e i margini di profitto. Il fabbricato tipo preso in esame è un edificio di 4 piani, con 24 abitazioni, parte delle quali dotate di doppi servizi, con cantine e box. La superficie residenziale media per ogni unità abitativa è di 88 mq, mentre quella non residenziale è di circa 50 mq.

In particolare l'indice, di tipo Laspayres a base fissa 2000 = 100, è calcolato considerando le tre diverse componenti di costo:

- Costo orario della mano d'opera. E' rilevato direttamente dall'Istituto e si riferisce al costo della mano d'opera distinto per ciascuna qualifica: operaio specializzato, operaio qualificato e operaio comune.

PREZZI ALLA PRODUZIONE - Attività edilizia

Numeri indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - Medie annue - Base 2000=100 (1)

	<i>Pesi</i>	2001	2002	2003	2004	2005
INDICI NAZIONALI DEI COSTI						
Indice generale	1000000	102,2	106,3	109,5	114,0	118,6
Mano d'opera	452943	100,7	106,4	110,2	115,4	121,1
Materiali	491715	103,7	106,3	108,8	112,8	116,4
Trasporti e noli	55342	102,1	105,3	109,5	113,6	117,0
INDICI PER GRUPPI E CATEGORIE DI COSTI						
Mano d'opera	1000000	100,7	106,4	110,2	115,4	121,1
-Operaio specializzato	239619	100,7	106,5	110,5	115,9	121,9
-Operaio qualificato	481538	100,7	106,4	110,3	115,5	121,3
-Operaio comune	278843	100,6	106,2	109,9	114,9	120,3
Materiali	1000000	103,7	106,3	108,8	112,8	116,4
-Inerti	13380	103,4	106,7	109,0	111,5	114,5
-Leganti	152527	104,2	106,9	109,8	113,9	119,5
-Laterizi e prodotti in calcestruzzo	98399	107,4	113,8	119,5	126,7	133,8
-Pietre naturali e marmi	31178	103,7	107,5	112,1	113,6	115,8
-Legnami	18786	99,9	100,4	99,5	100,7	102,4
-Metalli	37163	102,6	108,5	113,9	146,8	151,2
-Rivestimenti e pavimenti	163808	103,2	103,8	105,6	106,6	108,0
-Infissi	210866	104,3	107,4	109,6	112,9	115,9
-Materiali vari di completamento	44241	102,4	104,7	106,0	107,7	111,3
-Apparecchiature idro-sanitarie	29968	102,5	103,3	104,4	106,9	108,8
-Apparecchiature termiche	64918	101,8	104,0	106,5	109,3	111,4
-Materiale elettrico	50723	102,3	103,6	106,3	109,1	114,8
-Impermeabilizzazione, isolamento termico	41567	102,8	103,9	104,3	104,7	107,2
-Impianti di sollevamento	42476	101,9	102,9	102,6	103,4	106,3
Trasporti e noli	1000000	102,1	105,3	109,5	113,6	117,0
-Trasporti	55284	103,6	107,5	112,2	116,4	121,3
-Noli	944716	102,0	105,2	109,3	113,4	116,8

(1) Soltanto a partire da gennaio 2003, la serie degli 'indici in base 2000' è idonea a produrre gli effetti giuridici previsti dalle norme vigenti che fanno riferimento agli specifici indicatori calcolati dall'Istat. Quindi gli indici degli anni 2001 e 2002, trasformati in questa tabella in base 2000 per gli opportuni confronti temporali, non possono essere utilizzati a tale scopo.

Fonte: Istat - Statistiche sui prezzi.

- Costo dei materiali. Si riferisce ai prezzi dei materiali resi franco cantiere e sono rilevati con cadenza mensile tramite le Camere di Commercio in 20 città: i capoluoghi di regione esclusa Aosta e le province autonome di Trento e Bolzano. In particolare, a partire da gennaio 2003 per uniformare la metodologia di rilevazione la città di Reggio Calabria è stata sostituita da quella di Catanzaro.
- Costi dei trasporti e noli. Si riferiscono al costo dei trasporti e noli a caldo, cioè comprendono il consumo di carburante e/o energia elettrica e sono rilevati tramite i Provveditorati regionali alle Opere Pubbliche.

Ai fini legali gli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale calcolati in base 2000 sono idonei a produrre gli effetti giuridici previsti dalle norme vigenti solo a partire da gennaio 2003, pertanto le variazioni congiunturali e tendenziali tra gli indici calcolati in basi diverse devono essere calcolate mediante i coefficienti di raccordo.

PREZZI ALLA PRODUZIONE - Attività edilizia

Variazioni annuali delle medie annue dei numeri indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - Base 2000=100 (1)

	<i>Pesi</i>	2001	2002	2003	2004	2005
INDICI NAZIONALI DEI COSTI						
Indice generale	1000000	+2,2	+4,0	+3,0	+4,1	+4,0
Mano d'opera	452943	+0,7	+5,7	+3,6	+4,7	+4,9
Materiali	491715	+3,7	+2,5	+2,4	+3,7	+3,2
Trasporti e noli	55342	+2,1	+3,1	+4,0	+3,7	+3,0
INDICI PER GRUPPI E CATEGORIE DI COSTI						
Mano d'opera	1000000	+0,7	+5,7	+3,6	+4,7	+4,9
-Operaio specializzato	239619	+0,7	+5,8	+3,8	+4,9	+5,2
-Operaio qualificato	481538	+0,7	+5,7	+3,7	+4,7	+5,0
-Operaio comune	278843	+0,6	+5,6	+3,5	+4,5	+4,7
Materiali	1000000	+3,7	+2,5	+2,4	+3,7	+3,2
-Inerti	13380	+3,4	+3,2	+2,2	+2,3	+2,7
-Leganti	152527	+4,2	+2,6	+2,7	+3,7	+4,9
-Laterizi e prodotti in calcestruzzo	98399	+7,4	+6,0	+5,0	+6,0	+5,6
-Pietre naturali e marmi	31178	+3,7	+3,7	+4,3	+1,3	+1,9
-Legnami	18786	-0,1	+0,5	-0,9	+1,2	+1,7
-Metalli	37163	+2,6	+5,8	+5,0	+28,9	+3,0
-Rivestimenti e pavimenti	163808	+3,2	+0,6	+1,7	+0,9	+1,3
-Infissi	210866	+4,3	+3,0	+2,0	+3,0	+2,7
-Materiali vari di completamento	44241	+2,4	+2,2	+1,2	+1,6	+3,3
-Apparecchiature idro-sanitarie	29968	+2,5	+0,8	+1,1	+2,4	+1,8
-Apparecchiature termiche	64918	+1,8	+2,2	+2,4	+2,6	+1,9
-Materiale elettrico	50723	+2,3	+1,3	+2,6	+2,6	+5,2
-Impermeabilizzazione, isolamento termico	41567	+2,8	+1,1	+0,4	+0,4	+2,4
-Impianti di sollevamento	42476	+1,9	+1,0	-0,3	+0,8	+2,8
Trasporti e noli	1000000	+2,1	+3,1	+4,0	+3,7	+3,0
-Trasporti	55284	+3,6	+3,8	+4,4	+3,7	+4,2
-Noli	944716	+2,0	+3,1	+3,9	+3,8	+3,0

(1) Soltanto a partire da gennaio 2003, la serie degli 'indici in base 2000' è idonea a produrre gli effetti giuridici previsti dalle norme vigenti che fanno riferimento agli specifici indicatori calcolati dall'Istat. Quindi gli indici degli anni 2001 e 2002, trasformati in questa tabella in base 2000 per gli opportuni confronti temporali, non possono essere utilizzati a tale scopo.

Fonte: Istat - Statistiche sui prezzi.

Indice del costo di costruzione di un capannone per uso industriale

L'indice misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un capannone ad uso industriale e viene elaborato con periodicità trimestrale.

Tra le tipologie del capannone industriale, l'Istat ha considerato quello più comunemente costruito nel nostro Paese, secondo quanto stabilito da esperti del Ministero dell'Industria, delle C.C.I.A.A. e dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili; tale capannone tipo misura m.40x50 ed ha tra le altre caratteristiche, una chiusura perimetrale realizzata in cemento con interposto isolamento termico.

PREZZI ALLA PRODUZIONE - Attività Edilizia

Numeri indici del costo di costruzione di un capannone industriale - Medie annue - Base 1995=100

Costi	Pesi	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Mano d'opera	453378	103,8	104,5	110,0	114,0	120,7	125,7
-Operaio specializzato	90567	104,9	105,6	111,3	115,5	122,6	128,0
-Operaio qualificato	97279	104,3	104,9	110,5	114,7	121,4	126,6
-Operaio comune	265532	103,3	104,0	109,3	113,2	119,8	124,6
Materiali	398819	112,6	117,7	121,1	124,3	128,7	132,4
-Inerti	104670	113,5	121,0	123,9	126,3	129,8	133,6
-Leganti	56349	121,1	129,3	135,4	141,8	146,3	150,0
-Serramenti, porte, vetri	125750	114,7	119,9	122,8	126,0	130,4	134,9
-Metalli	42989	98,5	100,4	104,9	109,0	121,8	128,4
-Manufatti in cemento	17502	108,4	108,2	110,1	111,5	111,5	111,5
-Isolamento termico	18441	109,6	111,2	113,4	113,7	113,8	115,2
-Vernici	8893	111,7	113,4	114,8	117,0	117,9	120,1
-Altri materiali	24225	109,2	111,0	112,2	114,1	115,0	115,9
Trasporti e Noli	147803	113,1	117,1	119,8	126,9	131,3	136,4
-Trasporti	136696	113,2	117,2	120,0	127,3	131,8	136,9
-Noli	11107	111,8	115,2	117,5	122,0	125,4	130,0
INDICE GENERALE	1000000	108,7	111,7	115,9	120,0	125,5	130,0

Fonte: Istat - Statistiche sui prezzi.

PREZZI ALLA PRODUZIONE - Attività Edilizia**Variazioni annuali delle medie annuali dei numeri indici del costo di costruzione di un capannone industriale - Base 1995=100**

Costi	Pesi	2001	2002	2003	2004	2005
Mano d'opera	453378	+0,7	+5,3	+3,6	+5,9	+4,1
-Operaio specializzato	90567	+0,7	+5,4	+3,8	+6,1	+4,4
-Operaio qualificato	97279	+0,6	+5,3	+3,8	+5,8	+4,3
-Operaio comune	265532	+0,7	+5,1	+3,6	+5,8	+4,0
Materiali	398819	+4,5	+2,9	+2,6	+3,5	+2,9
-Inerti	104670	+6,6	+2,4	+1,9	+2,8	+2,9
-Leganti	56349	+6,8	+4,7	+4,7	+3,2	+2,5
-Serramenti, porte, vetri	125750	+4,5	+2,4	+2,6	+3,5	+3,5
-Metalli	42989	+1,9	+4,5	+3,9	+11,7	+5,4
-Manufatti in cemento	17502	-0,2	+1,8	+1,3	+0,0	+0,0
-Isolamento termico	18441	+1,5	+2,0	+0,3	+0,1	+1,2
-Vernici	8893	+1,5	+1,2	+1,9	+0,8	+1,9
-Altri materiali	24225	+1,6	+1,1	+1,7	+0,8	+0,8
Trasporti e Noli	147803	+3,5	+2,3	+5,9	+3,5	+3,9
-Trasporti	136696	+3,5	+2,4	+6,1	+3,5	+3,9
-Noli	11107	+3,0	+2,0	+3,8	+2,8	+3,7
INDICE GENERALE	1000000	+2,8	+3,8	+3,5	+4,6	+3,6

Fonte: Istat - Statistiche sui prezzi.

Bibliografia e sitografia

- Istat, *Statistiche sui permessi di costruire* Anni 2000-2002, Informazioni n.32 – 2005
- Istat, *Popolazione residente e abitazioni nelle province italiane 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni – Fascicolo di Ferrara – 2005*
- Istat, *Popolazione e abitazioni - 13° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni – Fascicolo di Ferrara – 1994*
- Istat, *Sito del 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni* <http://dawinci.istat.it/>
- Istat, <http://www.istat.it/> per i dati sugli indici dei prezzi
- Regione Emilia Romagna, *Edifici e Abitazioni in Emilia Romagna. Un'analisi dei dati censuari* a cura del Servizio Controllo di gestione e sistemi statistici.
- Ministero dell'Università e della Ricerca, banca dati degli studenti degli atenei http://www.miur.it/0002Univer/index_cf2.htm
- Agenzia del Territorio, *Rapporti annuali sul Mercato immobiliare*, a cura dell'Osservatorio del Mercato immobiliare
- Agenzia del Territorio, *Banche dati dei Volumi di compravendita e delle Quotazioni immobiliari* a cura dell'Osservatorio del Mercato immobiliare: <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/index.htm>

Le pubblicazioni del Servizio Statistica del Comune di Ferrara, aderente al SISTAN – Sistema Statistico Nazionale, sono in distribuzione gratuita fino ad esaurimento su richiesta degli interessati o sono scaricabili dal sito internet www.comune.fe.it/statistica

Al fine di favorire la diffusione e l'utilizzazione dei dati e delle informazioni è consentita la riproduzione parziale o totale del contenuto di questa pubblicazione e dei dati, con citazione della fonte:

Sistan, Comune di Ferrara, Servizio Statistica.

Servizio Statistica - Comune di Ferrara

P.zza Travaglio, 7 - 44100 FERRARA

tel. 0532 711570-711571-711578-711584-711587-761419 (centralino)

fax 0532 711577

e-mail: statistica@comune.fe.it