



DiAP

Dipartimento di Architettura e Pianificazione
POLITECNICO DI MILANO



Relazione di inquadramento sull'offerta e sul fabbisogno di abitazioni

Provincia di Brescia

Responsabile della Ricerca:
Prof. Arch. Antonello Boatti

con

Arch. Stefania Cappuccino
Arch. Chiara Pellizzaro
Arch. Filippo Quaranta
Dott. Maria Rosaria Tripodi
Arch. Federica Zambellini

La seguente ricerca è stata condotta dal Diap - Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano su commissione di CISL Lombardia.

INDICE

PREMESSA	1
CAPITOLO 1 LA RICERCA E LA METODOLOGIA	7
CAPITOLO 2 IL PROBLEMA DELL'ABITAZIONE: DOMANDA E OFFERTA	13
CAPITOLO 3 LA STIMA DEL FABBISOGNO INSORGENTE DI ABITAZIONI AL 2008: BRESCIA E LA SUA PROVINCIA	47
CAPITOLO 4 LA STIMA DEL FABBISOGNO INSORGENTE DI ABITAZIONI AL 2018: BRESCIA E LA SUA PROVINCIA	115
CAPITOLO 5 SINTESI FINALE	201
APPENDICE I DATI SINTETICI DELLA RICERCA NELLE CINQUE PROVINCE: BERGAMO, BRESCIA, COMO, PAVIA E MILANO	204

PREMESSA

CONSUMO DI SUOLO

Le abitazioni costituiscono, secondo il XVI rapporto del Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio - CRESME (2009), in termini di valore della produzione, il 52 % della produzione edilizia nazionale e dunque contribuiscono in modo determinante al consumo di suolo che costituisce un fattore obbligatorio ed essenziale da valutare sempre come pre condizione per ogni forma di sviluppo.

Innanzitutto quindi si pone come necessità la salvaguardia del territorio e la sostenibilità dello sviluppo che deve essere patrimonio comune di tutte le Province della Regione Lombardia.

In realtà i dati a disposizione dei ricercatori segnalano invece un enorme consumo di suolo proprio in Lombardia. Confrontando il dato medio annuo di consumo di suolo (calcolato nel periodo tra il 1999 e il 2004) della Lombardia (24.742 ha / 5 = 4.948,40 ha), con la superficie della Regione (2.385.900 ha) si ottiene una percentuale di consumo dello 0,21% annuo.

Il consumo di suolo medio annuo in Italia nel periodo 1990 – 2000, analogo all'altro periodo considerato, (83.941 ha in tutto il periodo e pari a una media annuale di 8.394 ha/anno) confrontato con la superficie dell'Italia (30.133.600,00 ha) dà luogo a una percentuale di consumo dello 0,03% (dati INU 2009).

In altri termini la Lombardia consuma suolo in misura 7 volte maggiore del dato medio nazionale.

Infine un confronto in ambito europeo mostra che l'Italia è tra i primi otto Paesi "consumatori" su 24 Stati analizzati.

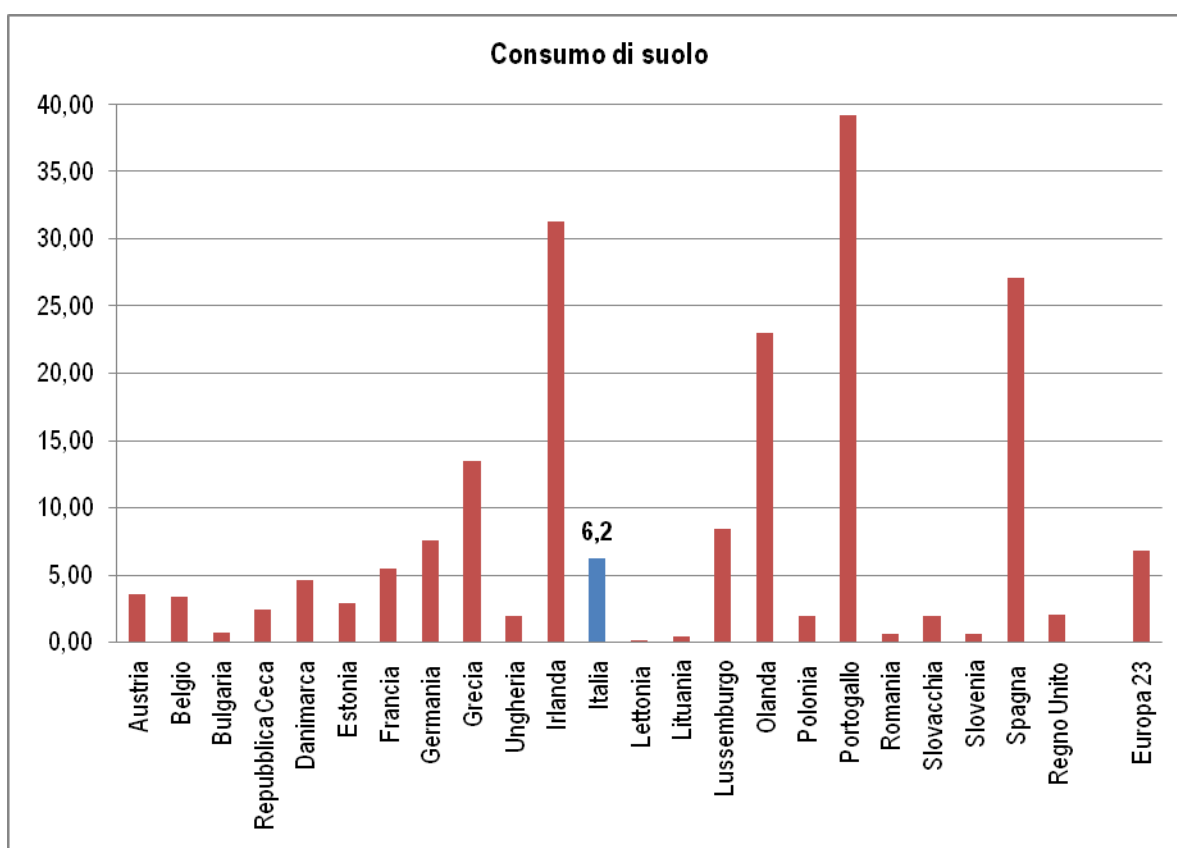
Tabella 1: Valori medi annui di consumo di suolo rispetto alla superficie nazionale di alcuni Stati europei

fonte: dati Corine Land Cover, 2006

Anni monitorati	PAESE	Totale nel periodo ha	Media annuale ha / anno	Rispetto alla superficie nazionale 1990 %	Area artificiale 1990 ha
15	Austria	11.919	795	3,5	340.528
10	Belgio	19.961	1.996	3,3	605.517
10	Bulgaria	3.509	351	0,6	541.021
8	Repubblica Ceca	11.324	1.416	2,4	475.426
10	Danimarca	13.485	1.349	4,5	297.631
6	Estonia	2.432	405	2,8	85.647
10	Francia	138.857	13.886	5,4	2.560.094
10	Germania	205.945	20.595	7,6	2.723.207
10	Grecia	32.119	3.212	13,5	238.445
8	Ungheria	10.107	1.263	1,9	519.131
10	Irlanda	31.958	3.196	31,2	102.275

Premessa

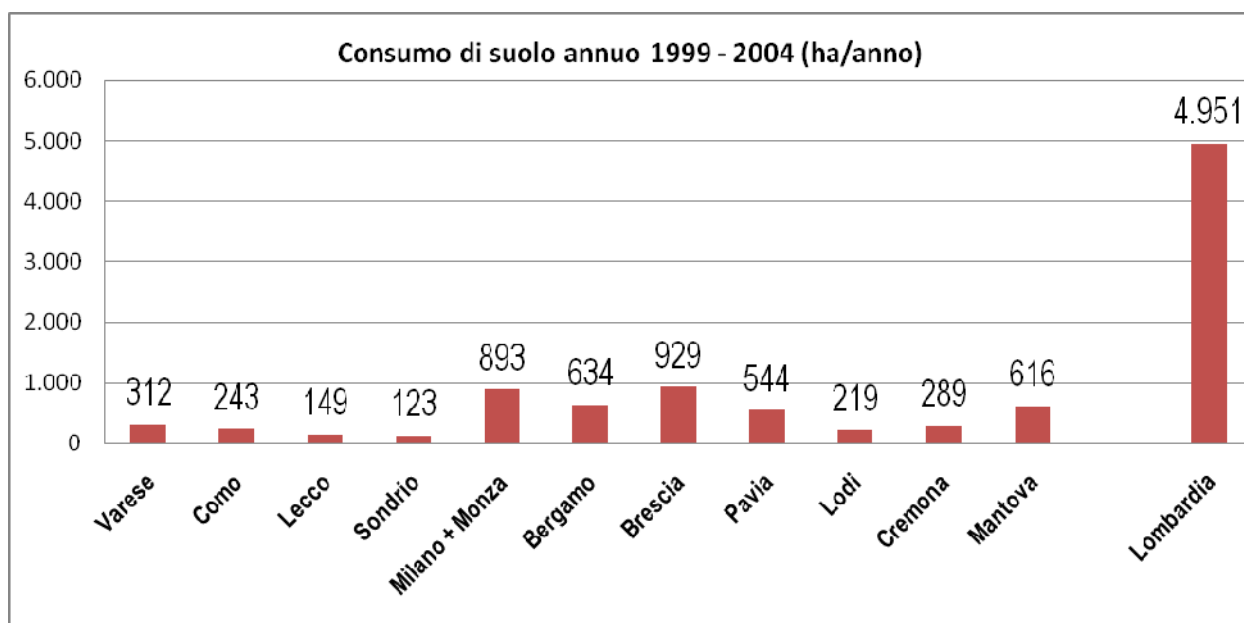
10	Italia	83.941	8.394	6,2	1.348.014
5	Lettonia	121	24	0,1	83.747
5	Lituania	716	143	0,3	210.586
11	Lussemburgo	1.602	146	8,4	19.124
14	Olanda	84.644	6.046	23,0	367.918
8	Polonia	19.752	2.469	1,9	1.021.850
14	Portogallo	66.124	4.723	39,1	168.985
8	Romania	8.093	1.012	0,5	1.488.260
8	Slovacchia	5.331	666	1,9	274.381
5	Slovenia	285	57	0,6	49.804
14	Spagna	172.718	12.337	27,1	637.542
10	Regno Unito	36.476	3.648	2,0	1.780.684
10	Europa 23	961.418	96.142	6,8	14.159.133

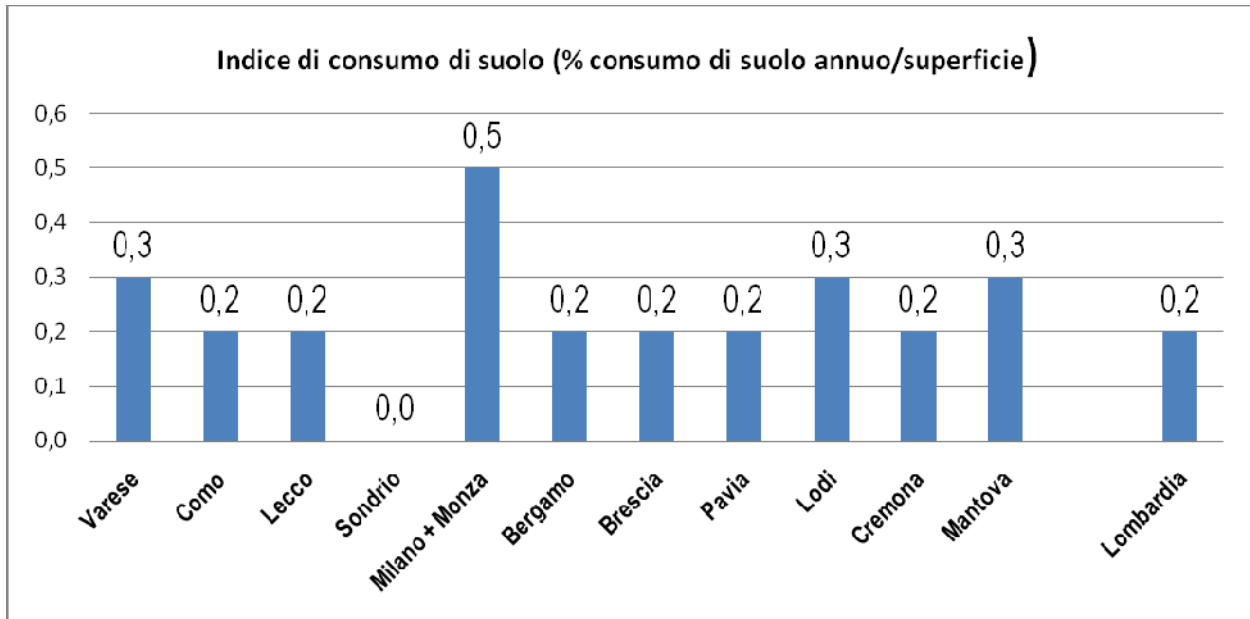


Sempre riguardo al consumo di suolo alla scala provinciale tra le cinque Province analizzate dalla ricerca si registra il valore più alto a Brescia (929 ha / anno) e a Milano più Monza (893 ha / anno), per poi assistere, secondo una scala discendente, a valori inferiori a Bergamo (634 ha/ anno), Pavia (544 ha / anno) sino al minimo a Como con 243 ha / anno.

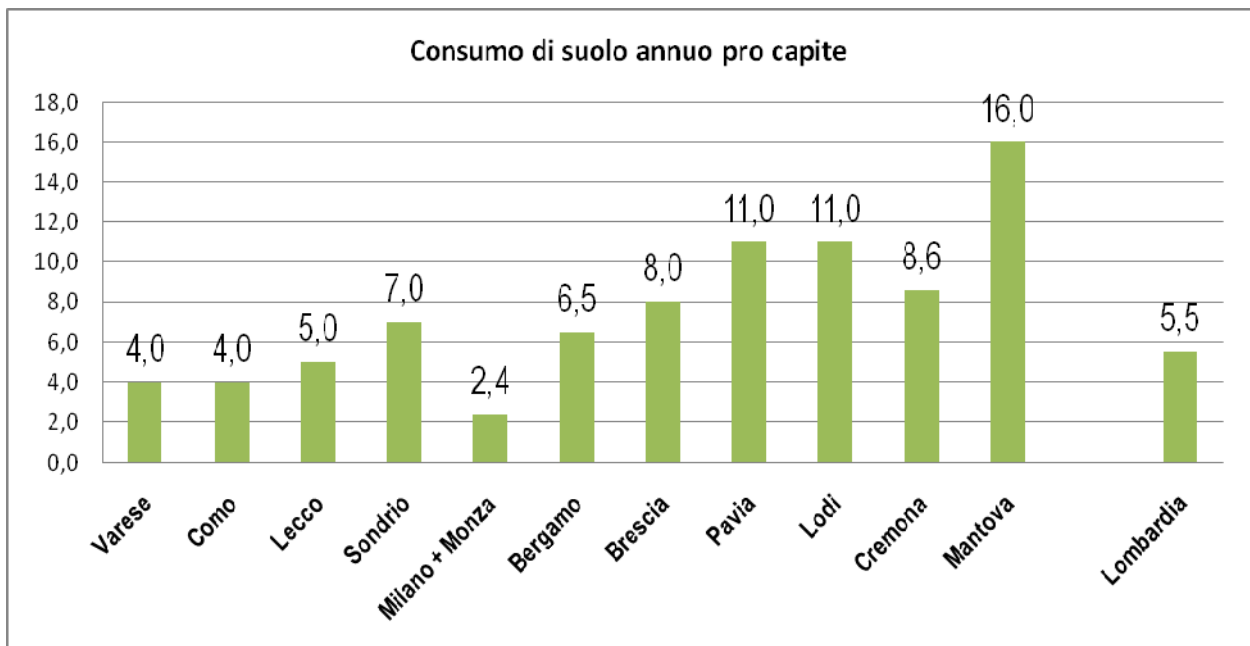
Tabella 2: Indici di consumo di suolo annuo nelle Province lombarde e in Lombardia
 fonte: dati ARPA Lombardia 1999 – 2004 e dati Istat 2001

PROVINCIA	CONSUMO DI SUOLO ANNUO 1999 - 2004 (ha/anno)	INDICE DI CONSUMO DI SUOLO (% consumo di suolo annuo/superficie provinciale)	CONSUMO DI SUOLO ANNUO PRO CAPITE (mq/ab. x anno)
Varese	312	0,3	4
Como	243	0,2	4
Lecco	149	0,2	5
Sondrio	123	0	7
Milano + Monza	893	0,5	2,4
Bergamo	634	0,2	6,5
Brescia	929	0,2	8
Pavia	544	0,2	11
Lodi	219	0,3	11
Cremona	289	0,2	8,6
Mantova	616	0,3	16
Lombardia	4.951	0,2	5,5





Tuttavia il consumo di suolo annuo pro – capite (mq / ab x anno) vede, tra le cinque Provincie analizzate dalla ricerca, l'indicatore maggiore a Pavia (11 mq/ab x anno) seguita da Brescia (8 mq/ab x anno), Bergamo (6,5 mq/ab x anno), Como (4 mq/ab x anno) e Milano compresa Monza (2,4 mq/ab x anno).



MARGINALITA' STORICA DELL'INTERVENTO PUBBLICO NELL'EDILIZIA IN ITALIA

In una situazione in cui è necessario risparmiare suolo vanno valutate in prima istanza le situazioni più urgenti e cioè quelle che nascono nelle fasce più deboli della popolazione ossia coloro che hanno necessità di fruire dell'edilizia sociale e in primis della Edilizia residenziale pubblica.

Una storica marginalità dell'intervento pubblico nell'edilizia è nel DNA del nostro Paese.

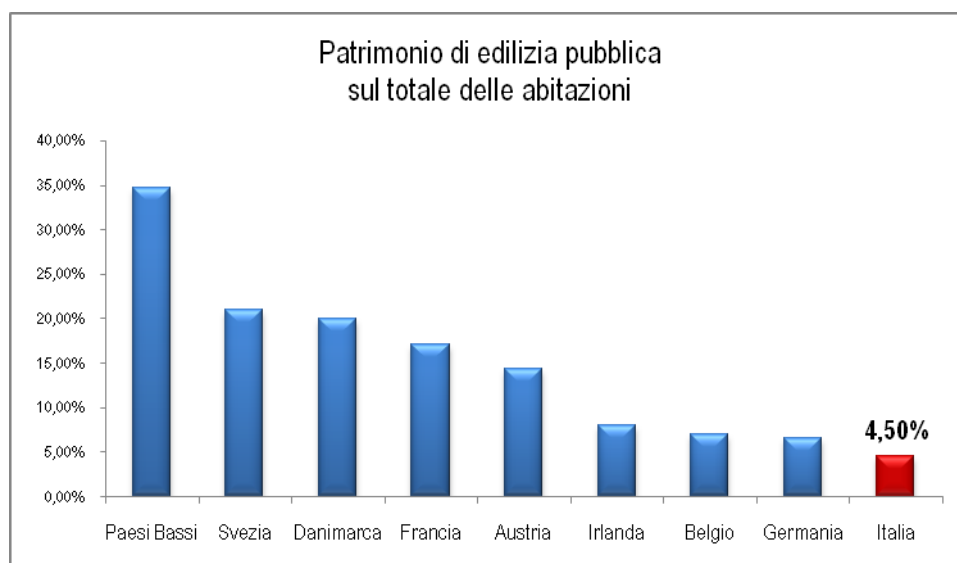
Il patrimonio di edilizia pubblica sul totale delle abitazioni è del 34,6% nei Paesi Bassi, il 21% in Svezia, il 20% in Danimarca, il 17% in Francia, il 14,3% in Austria, l'8% in Irlanda, il 7% nel Belgio, il 6,5% nella Germania.

In Italia il patrimonio pubblico, sul totale del residenziale, è stimato attorno al 4,5% (dati Euro Housing).

Tabella 3: indici percentuali del patrimonio di edilizia pubblica sul totale delle abitazioni in alcuni dei principali Stati europei

fonte: dati Euro Housing

Nazione	Patrimonio di edilizia pubblica sul totale delle abitazioni
Paesi Bassi	34,60%
Svezia	21,00%
Danimarca	20,00%
Francia	17,00%
Austria	14,30%
Irlanda	8,00%
Belgio	7,00%
Germania	6,50%
Italia	4,50%



Considerando anche che circa l'80% degli italiani vive in case di proprietà o di proprietà di parenti, rimane grave il problema di chi vive in affitto (intorno al 20%, dati Istat), circa un quinto della popolazione totale (12 milioni di

persone).

Il 4,5% del patrimonio è assolutamente insufficiente, come è ovvio, a soddisfare il fabbisogno di edilizia sociale e convenzionata, considerato il livello degli affitti, soprattutto nelle grandi concentrazioni urbane.

Inoltre il fatto poi che progressivamente si provveda a smantellare i quartieri di edilizia popolare, privatizzandoli, accentua la forbice esistente.

Nel corso degli anni la diminuzione delle risorse complessive messe a disposizione dallo Stato (il Fondo Sociale per l’Affitto nazionale è stato ridotto del 41% dal 2000 al 2006) e il contemporaneo aumento del fabbisogno (incremento delle domande del 148% nelle aree metropolitane e l’impennata dei canoni d’affitto), nonostante l’accresciuto impegno economico dei Comuni, hanno portato ad una riduzione del contributo assegnato a ciascuna famiglia richiedente.

Se è vero, come è vero, che in molti Paesi europei (per la maggior parte governati da coalizioni liberiste in economia e di centro-destra in politica) la procedura dell’esproprio sta diventando meno usata e ad essa si preferisce la politica negoziale o contrattata per l’acquisizione e la realizzazione degli edifici, o per il contributo economico per l’affitto o l’acquisto della casa, esiste tuttavia una specificità del caso Italia con quel suo 4,5% di patrimonio pubblico così limitato ed insufficiente.

Mentre in Europa si espropria, a valore di mercato, come richiesto dall’UE, diversa è la situazione in Italia.

Tuttavia è vero che i valori di mercato imposti dal regime immobiliare in Italia sono tra i più alti al mondo.

Occorre quindi che sia ricostruita una legislazione efficiente per gli espropri di pubblica utilità e in particolare per l’edilizia residenziale pubblica.

La possibilità di espropriare aree e in alcuni casi immobili per interventi di edilizia pubblica residenziale, necessari, indispensabili e/o indifferibili, deve esistere nel panorama delle scelte politiche di un’Amministrazione.

L’assenza di questa possibilità genera un vizio di fondo nelle politiche urbanistiche e cioè costringe gli amministratori pubblici a rivolgersi “col cappello in mano” agli operatori privati per ottenere quote di edilizia sociale.

CAPITOLO 1 LA RICERCA E LA METODOLOGIA

1.1 LA RICERCA IN SINTESI

La ricerca ha per obiettivo la valutazione dell'effettivo fabbisogno di abitazioni, inteso come differenza tra domanda e offerta, nelle cinque provincie lombarde di *Bergamo, Brescia, Como, Pavia e Milano* (compresa Monza e Brianza per ovvi motivi di congruità dei dati), suddiviso in edilizia sociale, convenzionata e libera al 2008 e, proiettato al 2018.

Le Provincie esaminate sono una parte rilevante della popolazione residente della Regione (7.428.323 abitanti pari al 75,60%), mentre in termini di superficie rappresentano il 57,65 % dell'intero territorio regionale, quindi la ricerca si occupa del cuore più denso della Regione.

Tabella 1: quadro delle Provincie analizzate nella ricerca
fonte: elaborazioni su dati vari

Provincie	Superficie	Abitanti	Densità abitativa	N° Comuni
Milano	1.575 Km ²	3.132.100 (30/04/2010)	1.988 ab./Km ²	134
Bergamo	2.722,86 Km ²	1.092.039 (31/05/2010)	401,06 ab./Km ²	244
Brescia	4.784,36 Km ²	1.246.709 (30/04/2010)	259,7 ab./Km ²	206
Como	1.288,07 Km ²	590.577 (31/05/2010)	455 ab./Km ²	162
Pavia	2.965 Km ²	539.821 (28/02/2009)	182,06 ab./Km ²	190

Tale ricerca è inoltre accompagnata da una prima sintesi critica sulle politiche territoriali e urbanistiche in atto.

La ricerca si articola nel seguente modo:

- La determinazione dell'unità di misura del fabbisogno
- Il fabbisogno arretrato al 2001 originato da sovraffollamento, coabitazione, senza tetto e disagio abitativo
- Metodo di attribuzione dei limiti di reddito di accesso all'edilizia sociale, convenzionata e libera

- La domanda abitativa 2002 - 2008 di edilizia sociale, convenzionata e libera generata da matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi, incidenza dei single, studenti fuori sede, disagio abitativo degli stranieri
- L'offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale, convenzionata e libera mediante la stima dei vani residenziali derivati dai dati relativi alla produzione edilizia residenziale cui sommare una quota di abitazioni non occupate stimate dal Censimento 2001
- Il fabbisogno al 2008 con determinazione delle quote di edilizia sociale, convenzionata e libera
- La domanda abitativa 2009 - 2018 di edilizia sociale, convenzionata e libera generata da matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi, incidenza dei single, studenti fuori sede, anziani, disagio abitativo degli stranieri e incremento della presenza di stranieri (ricongiungimenti, formazione di nuove coppie, ecc)
- L'offerta 2009 - 2018 di edilizia sociale, edilizia convenzionata, edilizia libera
- Il fabbisogno al 2018 con determinazione delle quote di edilizia sociale, convenzionata e libera
- Sintesi finale

Le fonti principali a cui si è attinto per la ricerca sono:

- per la stima della domanda abitativa di edilizia libera, convenzionata e sociale:
 - Dati statistici / Censimenti (ISTAT), dati demografici comunali e provinciali;
 - Indagini multiscopo realizzate dall'Istat;
 - Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità (ORIM), Fondazione Iniziative e Studi sulla Multietnicità (ISMU);
 - Istituto Regionale di Ricerca della Lombardia (IRER) e da organizzazioni di vario tipo locali interessate al sociale;
 - Statistiche elaborate dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca (Miur)
 - Dati forniti dall'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa;
 - Statistiche elaborate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze
 - Progetto AMeRlCA (Anagrafe Milanese e Redditi Individuali con Archivi);
- per la stima dell'offerta abitativa di edilizia libera, convenzionata e sociale:
 - Strumenti della pianificazione comunale e sovracomunale: Piani Regolatori Generali (PRG), Piani di Governo del Territorio (PGT), Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP)

- Strumenti di analisi della realtà territoriale esistente e della pianificazione vigente: Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) e riprese satellitari
- Dati demografici comunali e provinciali;
- Dati relativi alle aree di trasformazioni in corso comunali

1.2 CENNI METODOLOGICI

- La determinazione dell'unità di misura del fabbisogno

L'unità di misura prescelta per la stima del fabbisogno è la stanza o il vano utile definita sempre nella ricerca "*vano*" e per esso si intende come definito dall'Istat "il vano compreso nell'abitazione che abbia luce e aria diretta e un'ampiezza sufficiente per contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di abitabilità".

Riguardo alla definizione di abitazione cui talvolta si fa ricorso nella ricerca sempre con l'Istat si intende "l'alloggio costituito da un solo locale o da un insieme di locali (stanze e vani accessori), costruito con quei requisiti che lo rendono adatto ad essere dimora stabile di una o più persone, anche nel caso in cui una parte sia adibita ad ufficio (studio professionale, ecc.). Dotato di almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile, ecc.) o da spazi di disimpegno comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze, ecc.) un accesso cioè tale che non comporti il passaggio attraverso altre abitazioni. Separato da altre unità abitative da pareti. Inserito in un edificio".

L'equivalenza tra numero di *vani* e *abitazioni* è determinata di volta in volta da dati provenienti da diverse fonti e specificati nella ricerca.

In particolare l'offerta numerica di abitazioni, nei casi in cui non sono disponibili informazioni più precise è stata stimata sulla base di un valore medio di 220 mc per alloggio pari a una slp di circa 75 mq.

Facendo corrispondere un abitazione ad ogni famiglia ed essendo il numero medio dei componenti pari a circa 2,2, si ipotizza una volumetria procapite pari a 100 mc/abitante.

- Il fabbisogno arretrato al 2001 originato da sovraffollamento, coabitazione, senza tetto e disagio abitativo

Il fabbisogno arretrato al 2001 rappresenta un'eredità piuttosto consistente che emerge dai dati dell'ultimo Censimento della popolazione (ultimo rilevamento esistente su sovraffollamento, coabitazione e senza tetto) e dai contemporanei Rapporti sull'Immigrazione.

Tale eredità negativa non è sicuramente ancora risolta anche considerando la produzione edilizia stimata nel periodo 2002-2008, come sarà fatto nel successivo capitolo 3, a partire dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio per le nuove costruzioni residenziali divise per Provincia e Comune e integrati dai dati del Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (CRESME) sulla produzione residenziale nazionale.

Neppure il riuso di una quota delle abitazioni non occupate dal Censimento 2001 (stimato al 20% per i comuni e

al 10% per la Provincia) risolve il problema come si vede nel successivo capitolo 3.

- Metodo di attribuzione dei limiti di reddito di accesso all'edilizia sociale, convenzionata e libera

E' stata effettuata per tutte le cinque Provincie la suddivisione della domanda abitativa in base alle fasce di reddito.

Ove l'incidenza sul reddito della rata del mutuo per l'acquisto della prima casa sia superiore al 50% vi è impossibilità di pagare il mutuo e quindi si ricade completamente nell'ambito dell'edilizia sociale pubblica.

La soglia di reddito adottata per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica è stata identificata in 17.000 € per le famiglie monocomponente e a 20.000 € per le coppie in base al reddito ISEE ERP stabilito al livello regionale per queste tipologie di famiglie.

Si stima altresì che con un reddito superiore a 40.000 € si possa accedere comunque all'edilizia libera e con un reddito compreso tra 17.000 € e 40.000 € si ricada nella fascia dell'edilizia convenzionata a condizione però che almeno il 25% dell'edilizia convenzionata sia in affitto.

Elementi correttivi sono stati sperimentati Provincia per Provincia, per distinguere le fasce di reddito tra Comune e capoluogo ed il resto della Provincia, aumentando la fascia dell'edilizia libera e diminuendo quella della convenzionata, a fronte del minor costo degli immobili nella Provincia rispetto al capoluogo.

Si evidenzia che per il fabbisogno pregresso al 2001 è apparso corretto attribuire il 60% all'edilizia sociale, il 30% all'edilizia convenzionata e il 10% all'edilizia libera.

Tabella 2: incidenza della rata del mutuo sul reddito

Rata del mutuo < 30% Reddito	possibilità di pagare il mutuo
30% Reddito < Rata del mutuo < 50% Reddito	difficoltà a pagare il mutuo
Rata del mutuo > 50% Reddito	impossibilità di pagare il mutuo

- La domanda abitativa 2002 - 2008 di edilizia sociale, convenzionata e libera generata da matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi, incidenza dei single, studenti fuori sede, disagio abitativo degli stranieri

La domanda abitativa 2002 – 2008 è stata determinata seguendo metodologie e fonti correlate in modo originale. Mentre il numero dei matrimoni è desunto da fonti certe, fonti Istat e dati anagrafici comunali, la domanda abitativa generata è stata stimata tenendo presente che solo una quota delle coppie (45 – 50% secondo la specifica casistica) risiederanno nel Comune o comunque avrà bisogno di una abitazione.

Mentre per le convivenze si è provveduto a una stima (30% dei matrimoni) fondata su corrispondenze con dati relativi a Comuni dell'area conosciuti dai ricercatori. Analogamente per i single si è fatto ricorso ad altri dati conosciuti dai ricercatori nell'area di indagine.

Per quanto riguarda l'incidenza delle separazioni e dei divorzi è stato applicato il tasso regionale di separazione e

divorzi di coppie coniugate corretto, anche in questo caso, tenendo conto della permanenza di un componente della coppia di originaria convivenza e del possibile rientro nella casa della famiglia d'origine.

Per gli studenti fuori sede la ricerca si è fondata sui dati MIUR per la consistenza del fenomeno e su una originale indagine campionaria condotta dai ricercatori attraverso lo studio dell'offerta in locazione di case e camere (e spesso posti letto) per definire le caratteristiche e l'entità del disagio abitativo degli studenti fuori sede medesimi.

Il disagio abitativo degli stranieri è stato invece definito a partire dai dati messi a disposizione dall' Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità (ORIM), in particolare è stato stimato il disagio abitativo della componente straniera comprensivo dell'incremento medio annuo di irregolari / non residenti.

- L'offerta 2002 – 2008 di edilizia sociale, convenzionata e libera mediante la stima dei vani residenziali derivati dai dati relativi alla produzione edilizia residenziale cui sommare una quota di abitazioni non occupate stimate dal Censimento 2001

Per l'offerta di abitazioni tra il 2002 e il 2008 e cioè le quantità di edilizia residenziale messe in campo dalle diverse Provincie e relativi capoluoghi per rispondere al fabbisogno i dati di riferimento sono desunti dalle statistiche sulle nuove costruzioni dell'Agenzia del Territorio che fornisce i dati relativi al 2005, 2006 e 2007 confrontati e aggiornati per il periodo 2002-2008 con i dati della produzione nazionale (fonte CRESME).

Inoltre è stata anche stimata una quota attendibile di riuso di abitazioni non occupate (fonte Censimento 2001) considerando il 20% di esse per i Comuni ed il 10% per le Provincie.

Infine per quanto riguarda l'attribuzione dell'offerta di abitazioni riferita alle fasce di edilizia sociale convenzionata e libera si è fatto riferimento alle attuali tendenze studiate ed analizzate Capoluogo per Capoluogo. Tali tendenze sono state adottate anche a livello provinciale nella consapevolezza, per ovvie considerazioni, di essere giunti a una stima di edilizia libera in difetto e di convenzionata e sociale in eccesso.

Nei casi delle Provincie di Bergamo e di Brescia, in considerazione dell'elevata offerta di edilizia convenzionata nel capoluogo si sono adottati adeguati coefficienti di riduzione.

- Il fabbisogno al 2008 con determinazione delle quote di edilizia sociale, convenzionata e libera

Il fabbisogno al 2008 è la pura differenza tra offerta 2002 - 2008 e domanda 2002 – 2008 detratto il fabbisogno pregresso al 2001.

- La domanda abitativa 2009 - 2018 di edilizia sociale, convenzionata e libera generata da matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi, incidenza dei single, studenti fuori sede, anziani, disagio abitativo degli stranieri e incremento della presenza di stranieri (ricongiungimenti, formazione di nuove coppie, ecc)

Per la domanda abitativa 2009 – 2018 si rimanda a quella già descritta per il periodo 2002 – 2008 per le seguenti componenti: matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi, incidenza dei single, studenti fuori sede e disagio abitativo degli stranieri.

Entrano in scena per la prima volta invece nuove componenti della domanda quali gli anziani e le nuove famiglie di stranieri dovute ai ricongiungimenti e alla formazione di nuove coppie.

Queste nuove componenti sono registrate con attenzione nella composizione della domanda abitativa 2009 – 2018 per l'acutizzarsi di fenomeni sociali quali le nuove povertà che sempre più interessano settori anche anziani di popolazione e il grande processo di immigrazione.

- L'offerta 2009 - 2018 di edilizia sociale, edilizia convenzionata, edilizia libera

L'offerta di edilizia ripartita nelle diverse quote è stata calcolata secondo questo schema:

- attraverso un confronto diretto con i Comuni capoluogo si è riusciti a determinare la capacità insediativa residua dei Piani vigenti evidenziando le quantità di edilizia sociale, convenzionata e libera desunta dalle trasformazioni in corso. Nel capitolo 5 Sintesi finale relativamente ai soli casi di Bergamo e Milano, unici Comuni ad avere un PGT approvato, si sono tenute in considerazione anche le trasformazioni previste da tali strumenti urbanistici.
- il dato provinciale è stato elaborato a partire dalle aree di espansione residenziali ricavabili attraverso il MISURC (Mosaico degli Strumenti Urbanistici Comunali), aggiornato al 2006, stimando la capacità residua, di una serie di Comuni campione scelti su base omogenea. Di qui si è formato un coefficiente parametrico di riduzione applicabile a tutte le aree di espansione, che ha consentito di giungere ad una valutazione attendibile dell'offerta a scala provinciale.

La ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera è stata fatta adottando le medesime tendenze del periodo 2002-2008.

- Il fabbisogno al 2018 con determinazione delle quote di edilizia sociale, convenzionata e libera

Il fabbisogno al 2018 è la pura differenza tra offerta 2009 - 2018 e domanda 2009 – 2018 considerando gli esiti del fabbisogno pregresso al 2008.

- Sintesi finale

La sintesi finale fa emergere il reale fabbisogno di abitazioni nella Provincia distinto secondo le fasce di edilizia sociale, convenzionata e libera aggiungendo brevi considerazioni sulle tendenze in corso nelle politiche abitative delle Province con un quadro sintetico di confronto tra le Province analizzate.

CAPITOLO 2 IL PROBLEMA DELL'ABITAZIONE: DOMANDA E OFFERTA

2.1 LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE

La domanda abitativa è strettamente correlata alle dinamiche demografiche e alle trasformazioni sociali che hanno coinvolto la società italiana negli ultimi decenni.

Analizzando lo scenario demografico si osserva che la popolazione residente in Lombardia è in crescita.

Secondo i dati Istat dal 1981 al 2001 la popolazione è aumentata, passando da 8.891.652 a 9.032.554 unità.

Generalmente crescono i residenti in tutte le Province, ma a tale crescita si accompagna un calo demografico nei capoluoghi di Provincia, in particolare questo fenomeno si verifica a Mantova, Como, Milano e Pavia.

Analizzando in particolare il caso della Provincia e della città di Como emergono alcuni dati essenziali per lo sviluppo della ricerca

Tabella 1: Popolazione residente ai censimenti in Provincia di Brescia, 1951-2001

fonte: dati Istat

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Provincia di Brescia	858.243	882.949	957.686	1.071.093	1.044.951	1.108.776

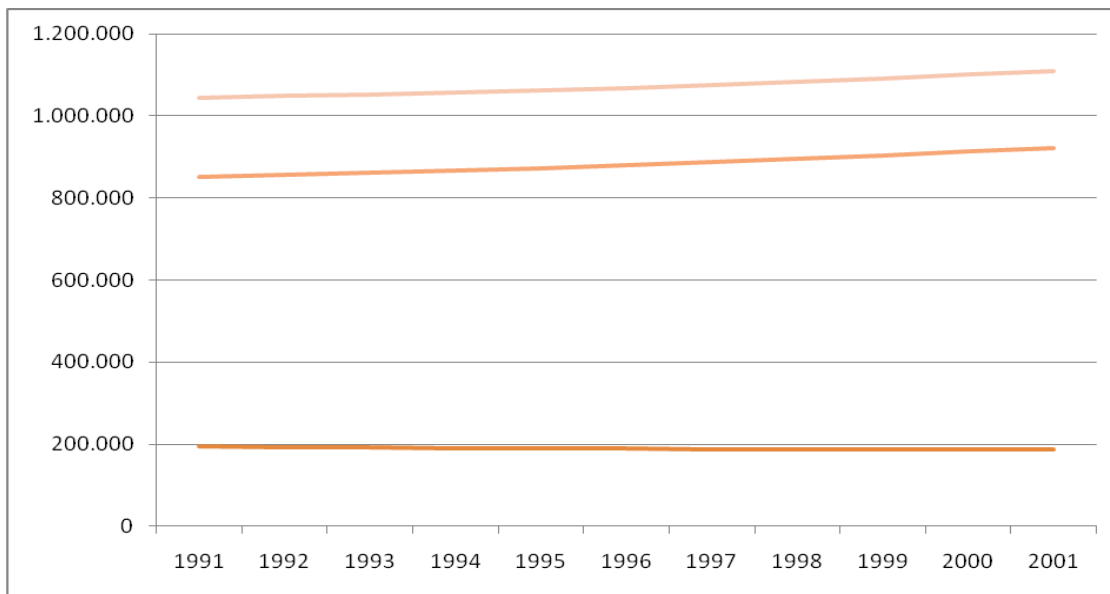
Tabella 2: Popolazione residente nel Comune di Brescia e nella Provincia, serie storica 1991-2001

fonte: elaborazione su dati Istat

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
	popolazione residente	popolazione residente	popolazione residente
1991	195.565	849.386	1.044.951
1992	194.967	854.206	1.049.173
1993	192.942	860.024	1.052.966
1994	192.193	864.002	1.056.195
1995	191.488	869.571	1.061.059
1996	191.043	876.936	1.067.979
1997	191.794	883.157	1.074.951
1998	191.783	890.868	1.082.651
1999	193.438	898.232	1.091.670
2000	194.697	906.033	1.100.730
2001	195.442	913.334	1.108.776

Figura 1: popolazione residente nel Comune di Brescia e nella Provincia, serie storica 1991-2001

fonte: elaborazione su dati Istat

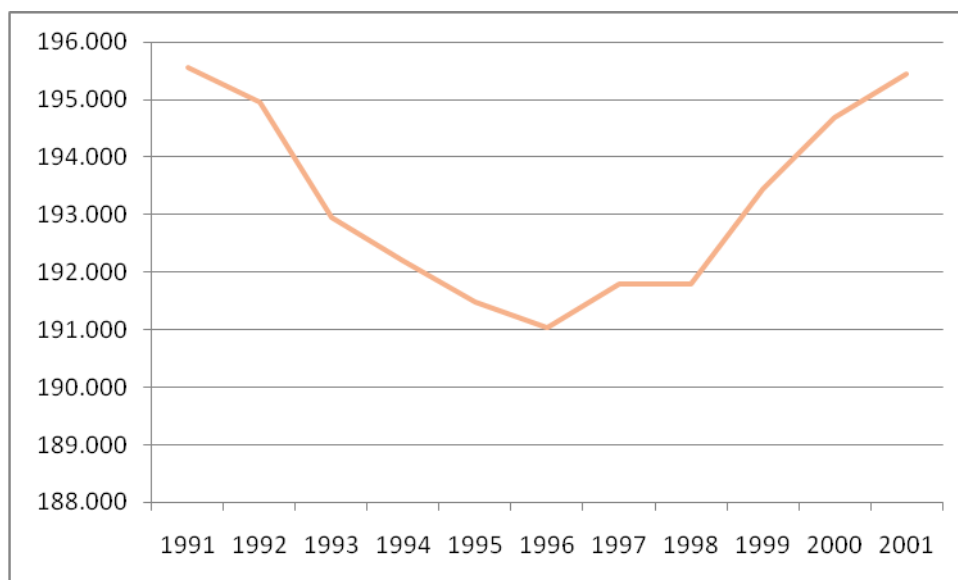


Il grafico sottostante riporta la dinamica della popolazione residente nel Comune di Brescia a partire dagli anni Novanta; si nota chiaramente che l'andamento è distinto in tre fasi significative:

- la prima, dal 1991 al 1995, caratterizzata da un calo della popolazione residente
- il 1996 rappresenta l'anno in cui la popolazione raggiunge il livello più basso (191.043 abitanti)
- dal 1997 al 2001 la ripresa

Figura 2: popolazione residente nel Comune di Brescia (serie storica 1991 - 2001)

fonte: Ufficio diffusione informazione statistica Comune di Brescia e Istat



La crescita della popolazione a livello provinciale è determinata da un saldo naturale positivo come si osserva a partire dai dati disponibili e relativi al periodo 2002-2009.

Tabella 3: immigrati, emigrati, nati e morti nel Provincia di Brescia, serie storica 2002-2009

fonte: elaborazione su dati Istat

		Provincia di Brescia						
		immigrati	emigrati	nati vivi	morti	saldo naturale	saldo migratorio	popolazione residente
anno	2002	15.904	5.436	11.697	9.750	1.947	10.468	1.109.841
	2003	25.687	7.219	11.630	10.268	1.362	18.468	1.126.249
	2004	24.282	10.162	12.621	9.455	3.166	14.120	1.149.768
	2005	23.172	14.788	12.325	9.586	2.739	8.384	1.169.259
	2006	23.059	15.926	13.047	9.700	3.347	7.133	1.182.337
	2007	26.306	16.344	13.360	9.891	3.469	9.962	1.195.777
	2008	27.779	15.679	13.576	10.222	3.354	12.100	1.211.617
	2009	22.940	16.305	13.636	10.612	3.024	6.635	1.230.159

Figura 3: nati e morti nella Provincia di Brescia, serie storica 2002-2009

fonte: elaborazione su dati Istat

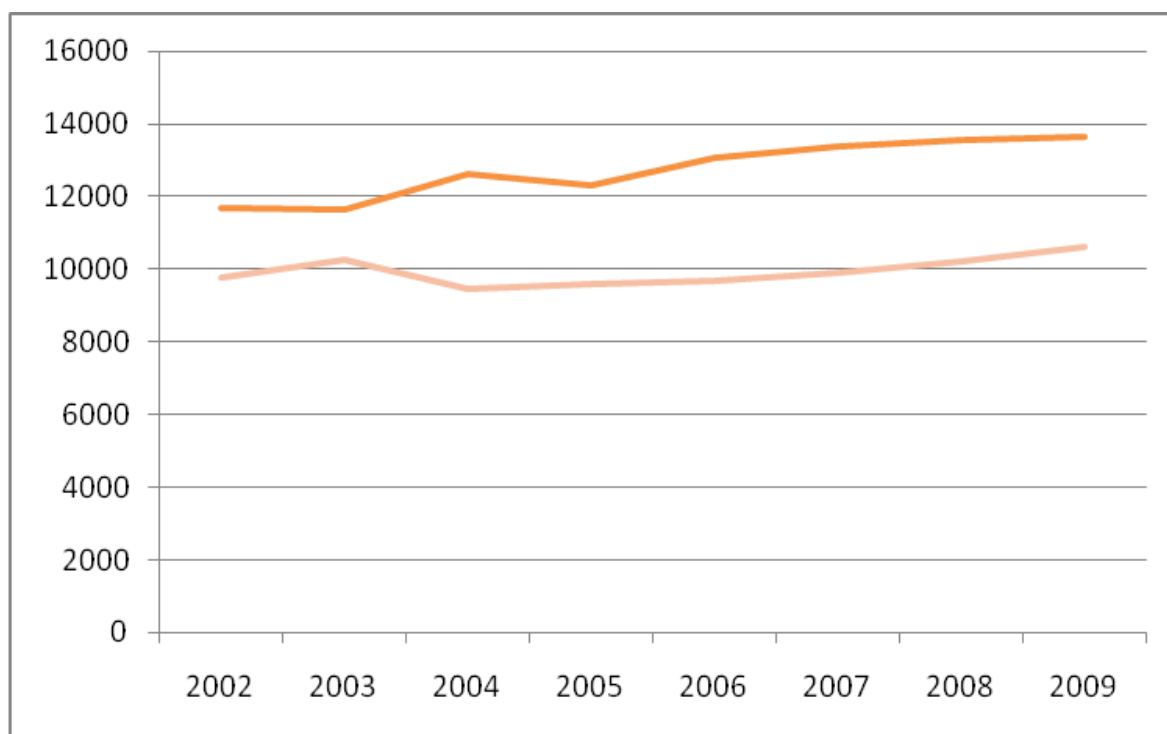


Figura 4: immigrati ed emigrati nella Provincia di Brescia, serie storica 2002-2009

fonte: elaborazione su dati Istat



Osservando invece la tabella relativa ai residenti nel Comune di Brescia nel periodo 1992-2009 si nota innanzitutto che la popolazione ha avuto un leggero innalzamento del numero, passando da 194.967 abitanti negli anni Novanta, a 195.093 abitanti nel 2009.

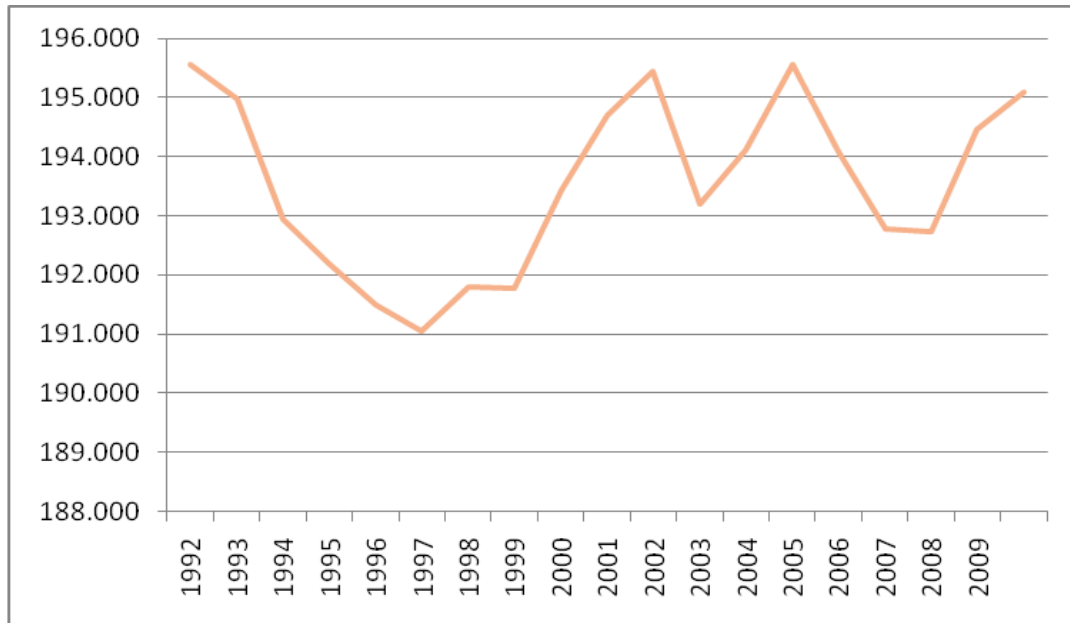
Tabella 4: immigrati, emigrati, nati e morti nel Comune di Brescia, serie storica 1992-2009

fonte: elaborazione dati Istat

		Comune di Brescia						
		immigrati	emigrati	nati vivi	morti	saldo naturale	saldo migratorio	popolazione residente
anni	1992	-	-	1.526	1.904	-378	-	194.967
	1993	-	-	1.411	1.768	-357	-	192.942
	1994	-	-	1.505	1.877	-372	-	192.193
	1995	-	-	1.481	1.913	-432	-	191.488
	1996	-	-	1.538	1.888	-350	-	191.043
	1997	-	-	1.559	2.162	-603	-	191.794
	1998	-	-	1.676	2.026	-350	-	191.783
	1999	-	-	1.706	1.925	-219	-	193.438
	2000	-	-	1.664	1.931	-267	-	194.697
	2001	-	-	1.431	1.543	-112	-	195.442
	2002	4.876	1.420	1.774	1.979	-205	3.456	193.194
	2003	6.224	1.239	1.701	2.010	-309	4.985	194.100
	2004	4.887	1.651	1.955	1.764	191	3.236	195.554
	2005	4.896	3.929	1.755	1.836	-81	967	194.097
	2006	4.893	4.042	1.832	1.887	-55	851	192.770
	2007	4.826	3.446	1.848	1.869	-21	1.380	192.731
	2008	4.667	2.960	1.872	1.872	0	1.707	194.464
	2009	3.993	2.586	1.769	1.923	-154	1.407	195.093

Figura 5: popolazione residente nel Comune di Brescia, serie storica 1992-2009

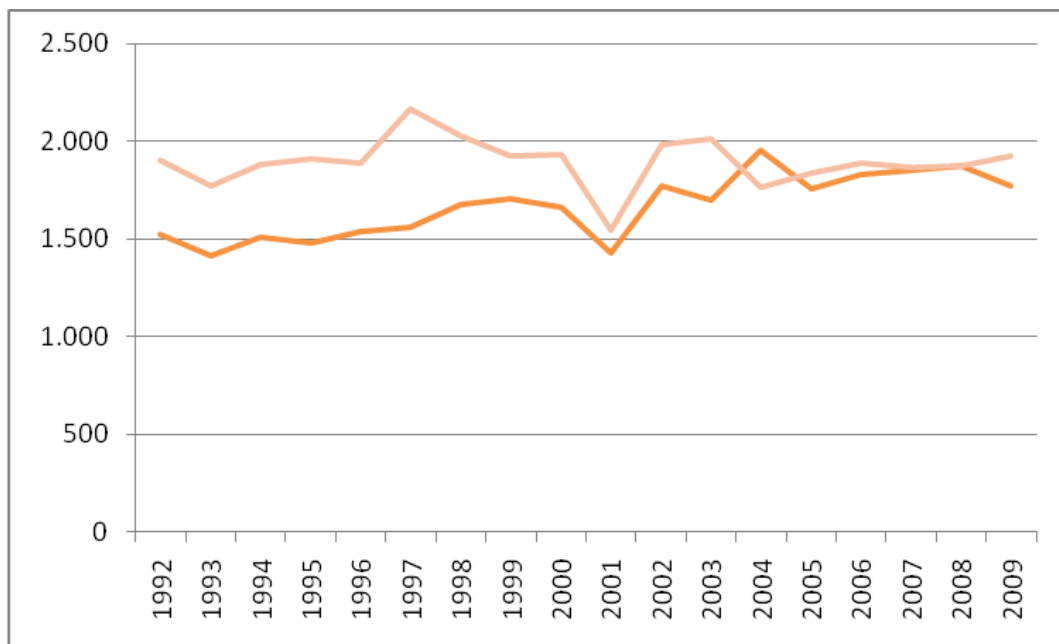
fonte: elaborazione su dati Istat



La serie storica delle iscrizioni per nascita nel Comune di Brescia evidenzia un andamento irregolare, determinando un saldo naturale costantemente negativo negli ultimi vent'anni a differenza di quanto avviene nella Provincia.

Figura 6: nascite e morti nel Comune di Brescia, serie storica 1992-2009

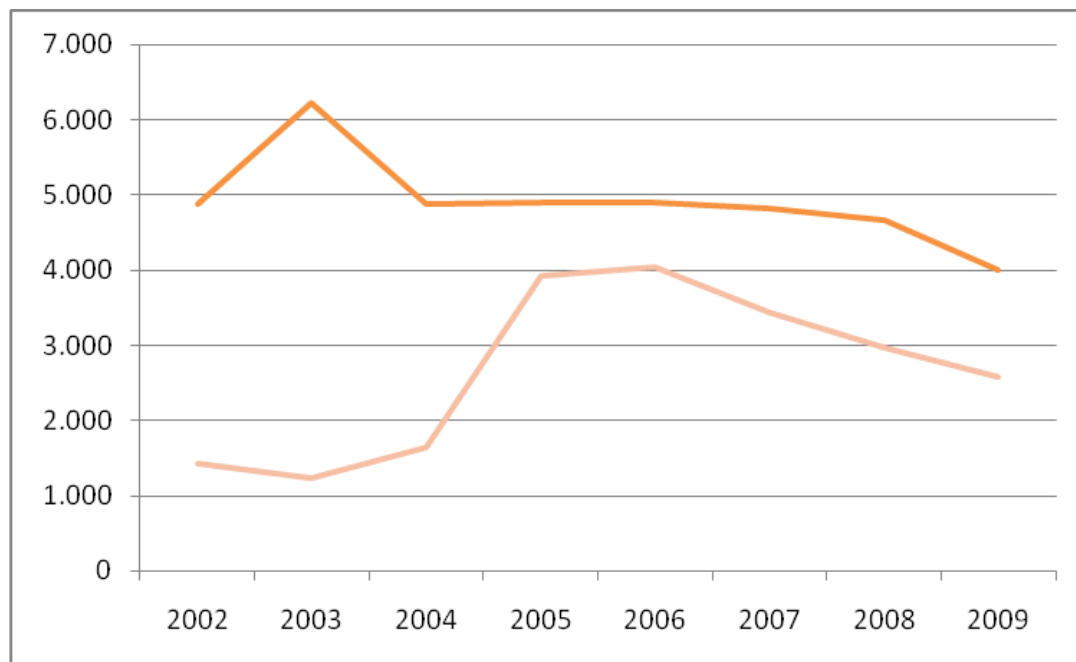
fonte: elaborazione su dati Istat



Diversamente dal saldo naturale, quello migratorio è sempre positivo, nonostante andamenti oscillanti. Tali valori del saldo migratorio non sono comunque così rilevanti da determinare un aumento decisivo della popolazione che, in questo arco temporale, è lievemente in aumento.

Figura 7: immigrati ed emigrati nel Comune di Brescia, serie storica 1991-2009

fonte elaborazione dati Istat



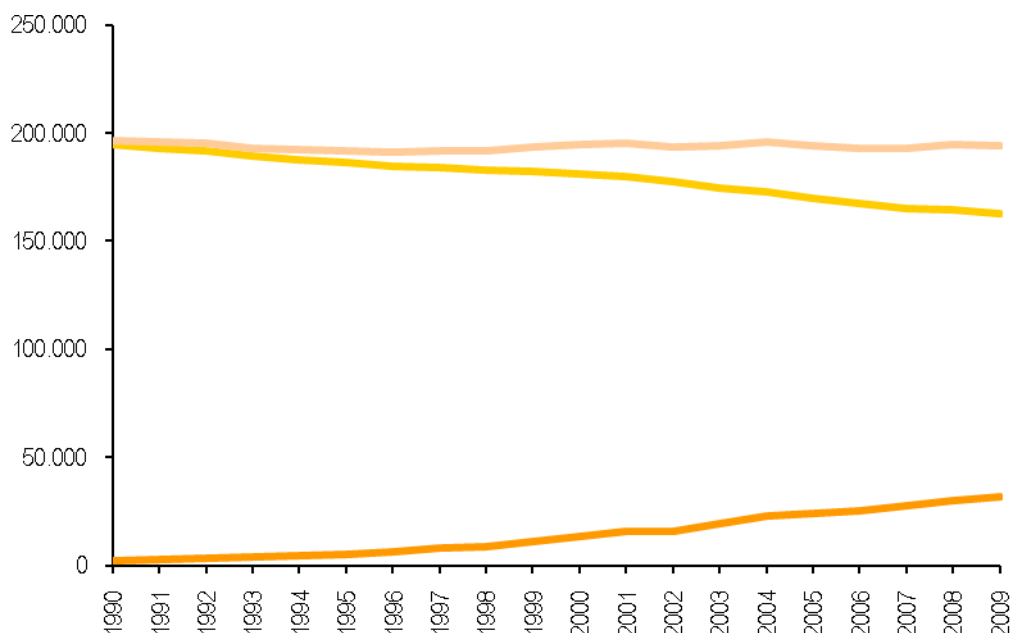
Osservando la serie storica relativa alla popolazione straniera e complessiva residente nel Comune si può notare come la componente straniera è andata aumentando negli anni, arrivando a rappresentare nel 2009 il 16,3% della popolazione residente nel Comune di Brescia.

Tabella 5: popolazione straniera e complessiva residente nel Comune di Brescia serie storica 1990-2009
 fonte: Ufficio diffusione informazione statistica Comune di Brescia e Istat

	popolazione residente BRESCIA					
	nazionalità italiana		nazionalità straniera		totale	
	val.ass.	%	val.ass.	%	val.ass.	%
1990	194.660	99,0%	1.938	1,0%	196.598	100%
1991	192.753	98,6%	2.812	1,4%	195.565	100%
1992	191.492	98,2%	3.475	1,8%	194.967	100%
1993	189.166	98,0%	3.776	2,0%	192.942	100%
1994	187.707	97,7%	4.486	2,3%	192.193	100%
1995	186.239	97,3%	5.249	2,7%	191.488	100%
1996	184.690	96,7%	6.353	3,3%	191.043	100%
1997	183.813	95,8%	7.981	4,2%	191.794	100%
1998	183.001	95,4%	8.782	4,6%	191.783	100%
1999	182.298	94,2%	11.140	5,8%	193.438	100%
2000	181.236	93,1%	13.461	6,9%	194.697	100%
2001	179.798	92,0%	15.644	8,0%	195.442	100%
2002	177.343	91,8%	15.851	8,2%	193.194	100%
2003	174.672	90,0%	19.428	10,0%	194.100	100%
2004	172.495	88,2%	23.059	11,8%	195.554	100%
2005	169.762	87,5%	24.335	12,5%	194.097	100%
2006	167.304	86,8%	25.466	13,2%	192.770	100%
2007	165.253	85,7%	27.478	14,3%	192.731	100%
2008	164.170	84,4%	30.294	15,6%	194.464	100%
2009	162.638	83,7%	31.590	16,3%	194.228	100%

Figura 8: popolazione straniera e complessiva residente nel Comune di Brescia, serie storica 1990-2009

fonte: Ufficio diffusione informazione statistica Comune di Brescia e Istat



Osservando la distribuzione per fasce d'età della popolazione, si nota la sua non regolarità, determinata dai boom demografici, ai quali sono seguiti periodi di forte contrazione della natalità. L'ultimo è l'incremento delle nascite, frutto del boom economico, che dagli anni Sessanta si è protratto fino ai primi anni Settanta, e ha determinato la crescita della popolazione e del numero di componenti per famiglia. Le fasce d'età maggiormente rappresentate sono quelle comprese tra i 35, i 45 anni e oltre 66.

Tabella 6: popolazione residente nel Comune di Brescia e nella Provincia al 31.12.2008 per fasce d'età

fonte: elaborazione su dati Istat

	0-15		16-25		26-40		41-60		61-65		oltre 66		
	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	
2005	26.552	13,9%	16.056	8,4%	43.026	22,5%	52.351	27,4%	12.184	6,4%	40.890	21,4%	191.059
2006	26.679	14,0%	15.892	8,4%	41.080	21,6%	53.089	27,9%	11.516	6,1%	41.788	22,0%	190.044
2007	26.850	14,2%	15.942	8,4%	39.397	20,8%	53.322	28,1%	11.786	6,2%	42.445	22,4%	189.742
2008	27.426	14,4%	16.163	8,5%	38.458	20,2%	53.815	28,2%	11.968	6,3%	43.014	22,5%	190.844
valore medio	26.877	14,1%	16.013	8,4%	40.490	21,3%	53.144	27,9%	11.864	6,2%	42.034	22,1%	190.422

La fuoriuscita dalle famiglie di origine delle generazioni nate a cavallo del baby boom ha costituito un fattore strutturale del mercato residenziale, alimentando una crescita sostenuta della domanda primaria di abitazioni.

A popolazione stabile, infatti, è stato l'aumento del numero delle famiglie, che si osserva negli anni '90 e soprattutto nella prima metà degli anni 2000, ad alimentare la domanda primaria di abitazioni.

La creazione di nuove famiglie, sia per le dinamiche migratorie esterne ed interne, che per la divisione di un nucleo esistente, ha generato una domanda aggiuntiva che ha esercitato una forte pressione sull'offerta.

L'esaurirsi del fenomeno di fuoriuscita dalle famiglie dei nati negli anni del baby boom ha generato inevitabilmente un'inversione di tendenza provocando una contrazione sia nel numero delle famiglie che in quello dei loro componenti.

Al rallentamento della creazione di nuove famiglie si contrappone un aumento del numero delle morti causato dal progressivo invecchiamento della popolazione, dovuto a diversi fattori, principalmente al miglioramento della qualità della vita che contribuisce a determinare un saldo positivo del numero delle famiglie.

La contrazione della formazione di nuove famiglie può però ritenersi nulla se si considera la crescente presenza straniera che, controbilanciando tale tendenza, assume un ruolo fondamentale nella crescita della domanda abitativa determinando uno scenario più attivo. Grazie alla forte immigrazione di giovani in età riproduttiva infatti cresce comunque il numero delle famiglie, cresce la popolazione (aumenta il numero dei nati) e quindi crescono il numero di componenti per famiglia. L'immigrazione ha un'importanza cruciale nella determinazione delle dinamiche della popolazione, in particolare in una realtà come la nostra, dove la popolazione italiana, nonostante la ripresa degli ultimi anni, presenta una crescita prossima allo zero. Osservando i dati relativi alle famiglie e alla dinamica della popolazione residente si riscontra una continua crescita delle prime anche nei periodi in cui si verifica una contrazione della popolazione. Si nota quindi come non esista una relazione di tipo proporzionale tra i due fenomeni, sia a livello provinciale che comunale, anzi, in alcuni casi i due fenomeni seguono tendenze opposte.

Tabella 7: serie storica popolazione residente dal 2001 al 2008

fonte: elaborazione su dati Istat

	Comune di Brescia		Altri comuni della Provincia		Provincia di Brescia	
	popolazione	famiglie	popolazione	famiglie	popolazione	famiglie
2001	195.442	88.687	913.334	349.019	1.108.776	437.706
2002	193.194	87.586	916.647	365.906	1.109.841	453.492
2003	194.100	89.207	932.149	378.044	1.126.249	467.251
2004	195.554	91.177	954.214	387.903	1.149.768	479.080
2005	194.097	90.540	975.162	396.730	1.169.259	487.270
2006	192.770	90.078	989.567	405.071	1.182.337	495.149
2007	192.731	90.630	1.003.046	414.480	1.195.777	505.110
2008	194.464	91.644	1.017.153	423.320	1.211.617	514.964

Il fatto che la popolazione aumenta o diminuisca è di per se quindi un dato poco significativo in quanto non permette di valutare la tipologia di domanda espressa dalle famiglie né di prevedere il suo sviluppo; è invece fondamentale comprendere quali sono i fattori che determinano la dinamica demografica e quale tipologia di popolazione è realmente protagonista di un trend in crescita e decrescita. Dall'analisi dei diversi dati riguardanti la popolazione, compresi quelli relativi all'immigrazione ed all'emigrazione, è possibile proporre una stima del saldo totale delle famiglie, che costituisce la base della domanda abitativa primaria.

2.2 LE CONDIZIONI ABITATIVE

La questione abitativa è tornata ad essere nuovamente un tema di grande attualità dopo anni di scarsa attenzione nei quali è stata erroneamente considerata risolta e di conseguenza relegata in secondo piano.

Si pone per la prima volta come tema pubblico tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento come soluzione ai problemi legati alle scarse condizioni igieniche e al decoro della città, determinati dal consistente incremento della popolazione.

Oggi la sua natura è cambiata profondamente, ma questo non la rende meno rilevante e dopo anni di assenza dalle agende politiche è tornata ad essere uno dei problemi più urgenti da affrontare.

Nonostante la popolazione abbia raggiunto un livello che si può ormai considerare stabile, la domanda abitativa primaria è tornata ad aumentare e questo a causa della ripresa della crescita delle unità familiari.

Tale fenomeno è strettamente connesso alle trasformazioni delle strutture sociali e familiari ormai in atto.

La dimensione media delle famiglie è in continua contrazione. Si registra in particolare un significativo incremento delle famiglie monocomponente, che, secondo l'ultimo censimento Istat del 2001, rappresentano il 26,5% delle famiglie residenti in Italia.

La popolazione è caratterizzata da un progressivo e continuo invecchiamento, mentre i tassi di natalità si mantengono molto bassi, nonostante la lieve crescita registrata negli ultimi anni.

La presenza straniera è un fenomeno ormai strutturale nella nostra società ed è proprio l'aumento di questa componente a determinare la stabilità numerica della popolazione o in alcuni casi la sua crescita.

Ma l'aspetto problematico dell'attuale questione abitativa non è tanto la dimensione della domanda in termini quantitativi, quanto la crescente difficoltà di incontro tra domanda abitativa e offerta residenziale, determinata da fattori economici e sociali e aggravata dalle politiche abitative attuali.

Secondo i dati pubblicati dall'*Osservatorio Regionale sulla condizione abitativa della Regione Lombardia*, tra il 1994 e il 2004 la spesa sostenuta per l'abitazione è cresciuta del 31% a livello nazionale e del 40% in Lombardia.

A fronte di una crescita del costo dell'abitare, si assiste alla progressiva estensione delle fasce di disagio, che oggi non si limitano unicamente a quelle più marginali della popolazione a causa della diffusione di fenomeni come la precarietà del sistema lavoro, l'instabilità economica e sociale; fattori che determinano il progressivo impoverimento delle famiglie.

L'incidenza della spesa dell'abitazione sui bilanci delle famiglie ha raggiunto livelli difficilmente sostenibili, in particolare sono le famiglie a basso reddito che vivono in affitto in un regime di libero mercato ad essere maggiormente in difficoltà, in quanto hanno subito il significativo incremento dei canoni di locazione a seguito della relativa riforma.

Il mercato dell'offerta residenziale è sempre più lontano dalle capacità di accesso espresse dalle famiglie e il divario che intercorre tra domanda e offerta diventa così sempre più ampio.

Il problema dunque non risiede nella generale scarsità del patrimonio abitativo, quanto nella sua non appropriata distribuzione territoriale e sociale, infatti l'offerta di edilizia sociale è molto contenuta.

Secondo quanto dichiarato nei report sulla condizione abitativa, pubblicati della Regione Lombardia, l'attuale offerta di alloggi Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) non è in grado di soddisfare nemmeno la domanda rilevata.

Il contributo di sostegno all'affitto, erogato dalla stessa Regione, copre in media meno del 35% dei costi sostenuti dalle famiglie che lo hanno richiesto.

Il livello di soddisfazione della domanda rilevata è un indicatore che conferma l'insufficienza delle misure pubbliche adottate. Naturalmente si tratta di un indicatore che sottostima la dimensione reale del problema, in quanto la domanda rilevata corrisponde a quella espressa o emersa dalle richieste di accesso al Fondo Sostegno Affitti e di accesso agli alloggi ERP, ma non è certo espressione della totalità del disagio abitativo.

La chiusura dei fondi Gescal e il trasferimento delle competenze in materia di abitazioni alle Regioni, in assenza di un adeguato sistema di finanziamento, hanno determinato la progressiva riduzione delle risorse destinate all'edilizia residenziale pubblica nonché l'assenza di una strategia nazionale in materia.

La disponibilità di alloggi pubblici in Italia si limita a 5 per ogni 100 famiglie, a fronte di una media europea che si attesta attorno ai 17 alloggi sociali ogni 100 famiglie.

L'adozione di misure che hanno favorito l'affermarsi della proprietà, l'erosione del mercato dell'affitto ed in particolare lo scarso mercato dell'affitto controllato, hanno spinto verso la compravendita anche le fasce più a rischio, contribuendo ad allontanare ulteriormente il tema della casa dalle agende della politica.

Il processo di acquisizione della casa si può considerare ormai completato per la maggioranza degli italiani, ed è stato erroneamente considerato garanzia di soddisfacimento della domanda abitativa.

Nonostante il tasso di proprietà dell'abitazione sia in Italia tra i più elevati in Europa, la questione abitativa non si può certamente considerare risolta.

L'attuale scenario richiede un incremento delle politiche pubbliche e di un'offerta residenziale sempre più segmentata e mirata a target sociali specifici.

Solo in questo modo sarà possibile favorire l'incontro tra domanda abitativa e offerta residenziale.

Questi problemi riguardano ormai tutto il territorio nazionale, non solo le grandi città come Milano e Roma, ma in misura e modalità differenti coinvolgono tutte le Province.

La ricerca si propone di definire la problematica a livello territoriale, a partire dall'analisi della dinamica demografica e del mercato immobiliare. L'obiettivo è quello di stimare lo scenario del fabbisogno abitativo al 2018 nel capoluogo e nella Provincia. Il metodo elaborato scaturisce dal confronto tra le previsioni di sviluppo della domanda abitativa e le trasformazioni previste per il territorio. In tal modo è possibile stimare l'entità e la tipologia del fabbisogno abitativo, indici da tenere in considerazione per definire l'orientamento delle politiche attuali e future.

Il fabbisogno abitativo, in termini generali, si definisce come differenza tra domanda abitativa, legata alla dimensione demografica e sociale, e offerta residenziale, legata all'andamento del mercato immobiliare.

La crescente difficoltà di incontro tra i due fattori è determinata non tanto dalla generale scarsità del patrimonio

abitativo, quanto dal confronto tra la domanda di edilizia sociale, convenzionata e libera e la relativa offerta.

La definizione della tipologia e dell'entità della domanda abitativa è strettamente connessa ad alcuni fattori, in particolare: le dinamiche demografiche, i cambiamenti strutturali dei modelli familiari, e le nuove condizioni lavorative, di studio, di reddito che determinano la capacità di accesso al mercato delle abitazioni sia in termini di acquisto che di locazione.

Per comprendere la consistenza e la tipologia di offerta residenziale attuale e prevista, è invece necessario analizzare le dinamiche del mercato immobiliare, le trasformazioni del territorio e le politiche abitative attuali.

L'offerta residenziale naturalmente non deve essere intesa esclusivamente nella sua dimensione quantitativa, è necessario invece valutare la reale capacità di accesso al mercato dell'abitazione espressa dalle famiglie in quanto è il costo dell'abitare a definire la reale offerta residenziale, influenzando così anche sulla domanda reale.

Spesso la ricerca di una casa adatta alle proprie possibilità comporta il progressivo allontanamento dalla città, alimentando i fenomeni migratori, che vedono la popolazione allontanarsi dai capoluoghi verso i comuni limitrofi e, di conseguenza, l'incremento dei flussi di pendolari verso il capoluogo che permane sede di lavoro.

L'allontanamento dalla sede di lavoro costituisce comunque un costo, sia in termini economici che temporali, diventando oltre un certo limite insostenibile.

In alcuni casi quindi la coabitazione o la marginalità rappresentano l'unica condizione possibile: una quota consistente di giovani è costretta a ritardare l'uscita di casa e quindi la formazione di una famiglia perché non riesce a sostenere in modo autonomo le spese dell'abitazione, mentre molti extracomunitari non hanno alternative che vivere in abitazioni con livelli di affollamento impensabili.

L'innalzamento dei prezzi delle abitazioni e degli affitti si scontra con un livello medio dei salari praticamente costante. Questo comporta l'esclusione di una fascia sempre più ampia della popolazione dalla possibilità di accedere al bene casa e aumenta la condizione di difficoltà delle fasce di popolazione più vulnerabili: giovani coppie, separati, divorziati, single, studenti fuori sede, anziani soli e stranieri.

2.3 LA DOMANDA ABITATIVA E LE SUE COMPONENTI

L'unità a cui è necessario fare riferimento quando si parla di fabbisogno abitativo è la famiglia. Per tale motivo è necessario, prima di affrontare il complesso tema della stima, analizzare quelle che sono le trasformazioni che hanno caratterizzato e continuano a caratterizzare le attuali strutture familiari.

Innanzitutto si registra un incremento del numero delle famiglie accompagnato dalla diminuzione della loro dimensione.

E' possibile osservare nello specifico i mutamenti delle famiglie a partire dal confronto tra i dati che emergono dalle indagini compiute dall'Istat e che hanno per oggetto gli aspetti fondamentali della vita quotidiana della popolazione.

E' necessario compiere alcune premesse relativamente a queste indagini che rientrano nel sistema di indagine multiscopo e che, a differenza dei censimenti, sono effettuate su base campionaria.

Inoltre è importante soffermarsi sulla definizione di famiglia assunta dall'Istat: essa è intesa come insieme di

persone coabitanti legate da vincoli di matrimonio o parentela, affinità, adozione, tutela o affettivi. Essa può contenere un nucleo, ovvero persone legate da una relazione di coppia o di tipo genitore – figlio, o nessun nucleo (persone sole, famiglie composte, ad esempio da due sorelle...).

Come già detto il numero delle famiglie continua a crescere, secondo le medie 2006-2007 le famiglie in Italia superano ormai i 23 milioni, mentre il valore si attestava al di sotto dei 21 milioni negli anni 1994 - 1995, una crescita pari al 11,9%, ben superiore all'incremento della popolazione nello stesso periodo, pari a solo il 4%.

L'incremento del numero delle famiglie non è quindi proporzionale all'incremento della popolazione e questo conferma la stretta correlazione che esiste tra il fenomeno di crescita del numero delle famiglie e le trasformazioni delle strutture familiari in atto.

Tabella 8: popolazione residente in Italia e famiglie - medie 1994-1995, 2006-2007

fonte: elaborazione su dati Istat

		media 1994-1995	media 2006-2007	
		dati in migliaia	dati in migliaia	incremento %
indicatori	popolazione	56.844	59.131	4,0%
	famiglie	20.753	23.216	11,9%

Crescono in particolare le famiglie senza nucleo composte da persone sole: nel 1994 - 1995 queste costituivano il 22,9%, mentre nel 2006 - 2007 diventano il 26,4%; un'altra tipologia che è in continuo aumento è quella delle coppie senza figli che dal 18,9% del 1994 - 1995 diventa il 20,2% nel 2006 - 2007.

Rimangono stabili attorno al 7,8-8% i nuclei composti da un solo genitore con figli, mentre diminuiscono le famiglie numerose, composte da 5 o più persone: nel 1994 - 1995 erano circa 8,4% mentre le medie 2006 - 2007 indicano un 6,2%.

Sono quindi in diminuzione le famiglie di tipo tradizionale, mentre aumentano le nuove tipologie familiari costituite da libere unioni o convivenze *more uxorio*, cioè non sancite da un matrimonio (1,8% nel 1994 - 1995, 4,6% nel 2006 - 2007) e da famiglie "ricostituite", cioè formatesi a seguito dello scioglimento di una precedente unione coniugale di almeno uno dei due partner (4,1% nel 1994 - 1995, 5,6% nel 2006 - 2007).

Sono in diminuzione anche le coppie con figli che nel periodo 1994-1995 costituivano il 45,6% del totale delle famiglie e nel 2006 - 2007 scendono al 38,6%.

Nonostante la variazione negativa, la coppia con figli continua comunque ad essere la tipologia di famiglia ancora oggi più diffusa in Italia, seguita dalle famiglie monocomponenti che costituiscono oltre un quarto delle famiglie totali.

Tabella 9: famiglie per tipologia – medie nazionali 1994-1995, 1996-1997, 1998-1999, 2000-2001

fonte: elaborazione su dati Istat

		1994 - 1995		1996 - 1997		1998 - 1999		2000 - 2001	
		dati in migliaia	%	dati in migliaia	%	dati in migliaia	%	dati in migliaia	%
tipologia famiglie	FAMIGLIE SENZA NUCLEI	4.744	22,9%	4.774	22,7%	5.217	24,5%	5.640	25,8%
	una persona sola	4.369	21,1%	4.385	20,8%	4.741	22,2%	5.217	23,9%
	FAMIGLIE CON UN NUCLEO	15.773	76,0%	16.030	76,2%	15.837	74,2%	15.918	72,9%
	<i>un nucleo senza altre persone</i>	14.955	67,9%	15.150	72,0%	14.940	70,1%	15.080	69,1%
	coppie senza figli	3.914	18,9%	4.143	19,7%	4.139	19,4%	4.113	18,9%
	coppie con figli	9.470	45,6%	9.414	44,7%	9.233	43,3%	9.258	42,4%
	un solo genitore con figli	1.571	7,6%	1.593	7,6%	1.569	7,4%	1.709	7,8%
	<i>un nucleo con altre persone</i>	818	3,9%	880	4,2%	896	4,2%	838	3,8%
	coppie senza figli	224	1,1%	253	1,2%	240	1,1%	243	1,1%
	coppie con figli	479	2,3%	506	2,4%	524	2,5%	463	2,1%
	un solo genitore con figli	115	0,6%	121	0,6%	132	0,6%	132	0,6%
	FAMIGLIE CON DUE O PIU' NUCLEI	236	1,1%	238	1,1%	267	1,3%	267	1,2%
		20.753	100,0%	21.042	100,0%	21.321	100,0%	21.825	100,0%

Tabella 10: famiglie per tipologia - medie 2001-2002, 2003-2005, 2006-2007

fonte: elaborazione su dati Istat

		2001 - 2002		2003 - 2005		2006 - 2007	
		dati in migliaia	%	dati in migliaia	%	dati in migliaia	%
tipologia famiglie	FAMIGLIE SENZA NUCLEI	5.886	26,9%	6.283	27,8%	6.592	28,4%
	una persona sola	5.463	25,0%	5.852	25,9%	6.121	26,4%
	FAMIGLIE CON UN NUCLEO	15.711	71,9%	16.004	70,9%	16.342	70,4%
	<i>un nucleo senza altre persone</i>	14.838	67,9%	15.153	67,1%	15.510	66,8%
	coppie senza figli	4.164	19,0%	4.461	19,8%	4.687	20,2%
	coppie con figli	9.001	41,2%	8.923	39,5%	8.957	38,6%
	un solo genitore con figli	1.672	7,7%	1.770	7,8%	1.867	8,0%
	<i>un nucleo con altre persone</i>	873	4,0%	850	3,8%	832	3,6%
	coppie senza figli	257	1,2%	285	1,3%	259	1,1%
	coppie con figli	473	2,2%	423	1,9%	427	1,8%
	un solo genitore con figli	143	0,7%	142	0,6%	146	0,6%
	FAMIGLIE CON DUE O PIU' NUCLEI	269	1,2%	295	1,3%	282	1,2%
		21.866	100,0%	22.582	100,0%	23.216	100,0%

Tabella 11: Famiglie, nuclei familiari e persone per tipologia - Medie 2001 - 2002, 2003-2005, 2006 - 2007

- (a) per 100 famiglie
 (b) per 100 nuclei familiari
 (c) famiglie composte da due o più nuclei o da un nucleo familiare con altre persone aggregate
 (d) per 100 coppie
 (e) famiglie in cui almeno uno dei due partner ha avuto un precedente matrimonio
 (f) per 100 giovani tra i 18 e i 30 anni
 fonte: dati Istat

		2001 - 2002	2003 - 2005	2006 - 2007
		dati in migliaia	dati in migliaia	dati in migliaia
tipologia famiglie	Persone sole (a)	25,0	25,9	26,4
	Famiglie di 5 componenti e più (a)	6,8	6,5	6,2
	famiglie con aggregati o più nuclei a) (c)	5,2	5,1	4,8
	Coppie con figli (b)	59,4	57,6	56,8
	Coppie senza figli (b)	28,6	30,2	30,6
	Monogenitori (b)	12,0	12,3	12,7
	Coppie non coniugate (d)	3,5	4,1	4,6
	Famiglie ricostituite (d) (e)	4,7	4,7	5,6
	Figli celibi o nubili di 18-30 anni (f)	73,5	72,7	72,8

Considerando la numerosità delle famiglie si osserva come a fronte di un aumento del numero delle famiglie decresca invece il numero dei componenti delle stesse, sono infatti in aumento le famiglie costituite da uno e due componenti, diminuiscono le famiglie costituite da tre, quattro e cinque componenti, mentre rimangono pressoché stabili le famiglie costituite da sei o più componenti.

Tabella 12: famiglie per numero di componenti - medie 2001-2002, 2003-2005, 2006-2007 (dati per 100 famiglie)

fonte : elaborazione su dati Istat

		1994 - 1995	1996 - 1997	1998 - 1999	2000 - 2001	2001 - 2002	2003 - 2005	2006-2007
numero componenti	1	21,1	20,8	22,2	23,9	25,0	25,9	26,4
	2	25,4	26,5	26,2	25,7	25,8	26,8	27,5
	3	23,3	23,5	22,9	23,1	22,7	21,8	21,8
	4	21,8	21,3	21,0	20,1	19,8	19,0	18,2
	5	6,4	6,3	6,0	5,6	5,4	5,2	4,7
	6 o+	2,0	1,6	1,7	1,5	1,4	1,3	1,4
		100	100	100	100	100	100	100

Le tendenze sopraelencate si verificano in tutto il Paese anche se permangono alcune differenze a livello territoriale.

In particolare nel nord-ovest e nel nord-est sono maggiormente diffuse le famiglie monocomponenti, le coppie senza figli, le coppie non coniugate, monogenitori e le famiglie ricostituite; mentre le famiglie numerose, con cinque componenti e più, le coppie con figli e le famiglie nelle quali sono presenti figli celibi o nubili di età

compresa tra i 18 e i 30 anni sono maggiormente presenti al sud rispetto al nord.

Tabella 13: famiglie e nuclei familiari per tipologia- Medie 2006-2007 per ripartizione geografica (dati per 100 famiglie)

fonte : elaborazione su dati Istat

		ripartizione geografica				
		nord -ovest	nord-est	centro	sud	isole
tipologia famiglie	Persone sole (a)	28,8	27,5	27,3	22,1	25,1
	Famiglie di 5 componenti e più (a)	3,8	5,0	5,4	10,2	7,5
	famiglie con aggregati o più nuclei (a) (c)	3,5	5,0	6,3	5,4	3,9
	Coppie con figli (b)	52,7	53,8	55,0	62,6	62,6
	Coppie senza figli (b)	34,6	33,5	31,8	24,8	25,3
	Monogenitori (b)	12,6	12,7	13,2	12,5	12,2
	Coppie non coniugate (d)					
	Famiglie ricostituite (d) (e)					
	Figli celibi o nubili di 18-30 anni (f)	69,3	69,8	73,6	77,1	73,2

Le tendenze rilevate a livello nazionale si confermano naturalmente anche considerando la situazione regionale. L'ultimo censimento rileva nella Regione Lombardia nel 2001 la presenza di 3.653.000 famiglie. Il dato, se confrontato con quello relativo al 1991, mostra un incremento pari all'11% a fronte di un aumento della popolazione che si limita al 2,1%. Continua quindi a crescere il livello delle famiglie in ambito regionale, mentre il fenomeno subisce delle variazioni se si considera quello che accade nei Comuni capoluogo e quello che accade negli altri Comuni.

Nei Comuni capoluogo infatti si verifica una diminuzione del numero delle famiglie a differenza dei Comuni non capoluogo.

Questo fa presupporre un esodo dai Comuni capoluogo verso i Comuni contermini. Fanno eccezione i Comuni di Bergamo, Sondrio, Varese, Brescia e Lodi nei quali si assiste ad una crescita delle famiglie anche se secondo modalità diverse da quelle che si verificano nelle relative Province.

Tabella 14: popolazione residente e famiglie residenti in Lombardia (1951-2001)

fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

		comuni capoluogo		altri comuni		totale regione	
		val.ass.	var%	val.ass.	var%	val.ass.	var%
1951	Popolazione	1.922.487	-	4.643.667	-	6.566.154	-
	Famiglie	591.280	-	1.186.982	-	1.778.262	-
1961	Popolazione	2.336.605	21,5	5.069.547	9,2	7.406.152	12,8
	Famiglie	760.944	28,7	1.415.520	19,3	2.176.464	22,4
1971	Popolazione	2.606.656	11,6	5.936.731	17,1	8.543.387	15,4
	Famiglie	903.156	18,7	1.791.488	26,6	2.694.644	23,8
1981	Popolazione	2.465.266	-5,4	6.426.386	8,2	8.891.652	4,1
	Famiglie	936.089	3,6	2.145.698	19,8	3.081.787	14,4
1991	Popolazione	2.165.774	-12,1	6.690.300	4,1	8.856.074	-0,4
	Famiglie	896.359	-4,2	2.393.701	11,6	3.290.060	6,8
2001	Popolazione	2.134.155	-1,5	6.819.360	1,9	8.953.515,0	1,1
	Famiglie	-	-	-	-	3.653.000	11,0

In 10 anni si è assistito ad una netta diminuzione di famiglie numerose e ad un consistente aumento di famiglie unipersonali, dal 22,3% del 1991 al 26,5% del 2001 che corrisponde ad un incremento pari al 32%.

La stessa tendenza si verifica considerando le famiglie composte da due componenti che subiscono un incremento pari al 24%, mentre risulta lieve l'incremento delle famiglie composte da tre persone, che corrisponde infatti al 4,8%.

Anche a livello regionale l'incremento delle famiglie è accompagnato dalla progressiva diminuzione dei suoi componenti: il numero medio dei componenti in Lombardia è infatti passato da 3,5 nel 1961 a 2,7 nel 1991 per poi ridimensionarsi a 2,4 nel 2001.

Le medesime tendenze si confermano anche se si valutano i dati relativi alla Provincia di Brescia e allo stesso Comune.

Il numero delle famiglie nella Provincia di Brescia risultante dal censimento 2001 è pari a 437.706, che rapportato al totale della popolazione, pari a 1.108.776 persone, rivela un numero medio di componenti pari a 2,5.

Anche se il valore è leggermente superiore alla media regionale, la serie storica dei dati conferma comunque la tendenza generale.

Tabella 15: famiglie residenti e numero medio componenti in Provincia di Brescia, serie storica 2001 - 2008

fonte : elaborazione su dati Istat

	Provincia di Brescia		
	popolazione	famiglie	numero di componenti
2001	1.108.776	437.706	2,5
2002	1.109.841	453.492	2,4
2003	1.126.249	467.251	2,4
2004	1.149.768	479.080	2,4
2005	1.169.259	487.270	2,4
2006	1.182.337	495.149	2,4
2007	1.195.777	505.110	2,4
2008	1.211.617	514.964	2,3

Anche a livello comunale si osserva la medesima dinamica, anche se il numero medio di componenti si attesta su valori inferiori rispetto al dato provinciale.

Tabella 16: famiglie residenti e numero medio componenti nel Comune di Brescia, serie storica 2001-2008

fonte : elaborazione su dati Istat

	Comune di Brescia		
	popolazione	famiglie	numero di componenti
2001	195.442	88.687	2,2
2002	193.194	87.586	2,2
2003	194.100	89.207	2,1
2004	195.554	91.177	2,1
2005	194.097	90.540	2,1
2006	192.770	90.078	2,1
2007	192.731	90.630	2,1
2008	194.464	91.644	2,1

A seguito di questa analisi generale sulle nuove strutture familiari, è necessario focalizzare l'attenzione su quelle che sono le tipologie che potenzialmente potrebbero determinare una domanda abitativa.

Sono state individuate innanzitutto le nuove famiglie formate a seguito di matrimoni o convivenze, ma oltre a queste categorie tradizionali, si formano nuove nuclei anche a seguito dello scioglimento delle unioni coniugali e quindi di divorzi e separazioni.

Come si è visto le famiglie unipersonali acquistano un peso sempre più consistente nelle nuove strutture familiari e per questo rientrano tra le categorie da analizzare nella stima della domanda abitativa. Oltre a queste categorie è necessario analizzare anche la componente determinata dagli studenti fuori sede ed infine anche quella costituita dalla presenza straniera, che è una delle voci più significative nella determinazione della domanda abitativa.

Tale presenza è ormai un fenomeno strutturale nel nostro Paese, impossibile da sottovalutare se si parla di fabbisogno abitativo.

Il VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia, curato dal settore politiche sociali e salute nel quadro delle attività dell'Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità (ORIM) conferma la posizione di Brescia al secondo posto tra le Province lombarde per il numero di presenze straniere, posizione ormai storica e consolidata.

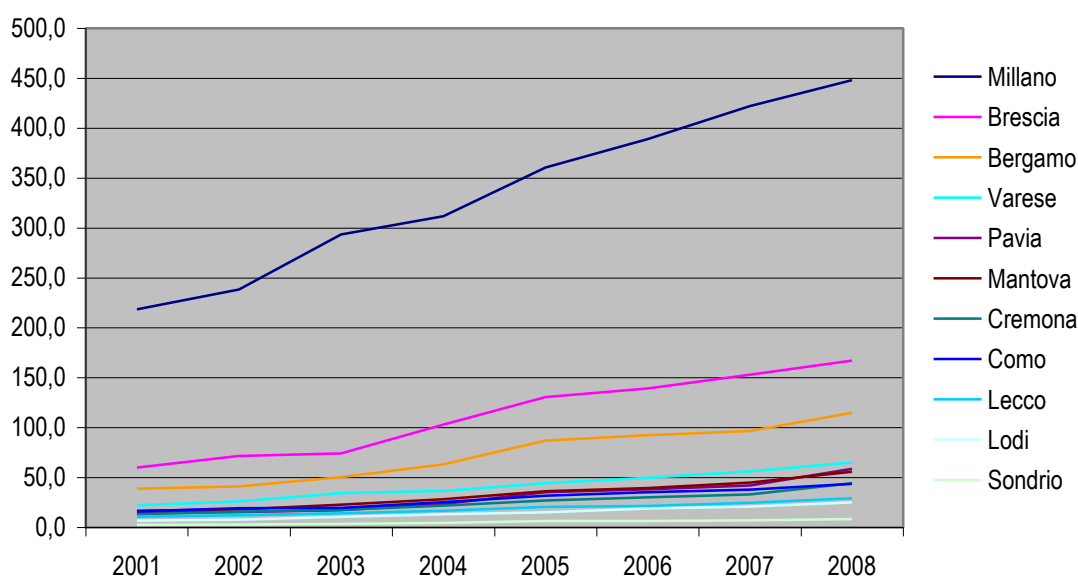
Tabella 17: stima degli stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti nelle province lombarde. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità – VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		1.01.2001	1.01.2002	1.07.2003	1.07.2004	1.07.2005	1.07.2006	1.07.2007	1.07.2008
provinces	Milano	218,4	238,2	293,4	311,8	360,6	389,0	422,2	447,9
	Brescia	60,1	71,4	74,0	103,1	130,6	139,2	153,1	167,2
	Bergamo	38,8	41,2	50,3	63,2	86,8	92,4	96,6	114,8
	Varese	22,2	25,9	34,2	36,7	44,4	49,8	56,0	65,1
	Pavia	14,8	15,4	17,4	23,3	35,2	38,1	42,0	58,6
	Mantova	16,7	17,8	22,8	28,2	36,2	39,4	45,0	55,7
	Cremona	13,2	15,6	17,5	21,9	26,8	30,1	33,1	44,1
	Como	16,1	19,1	19,7	25,3	31,9	35,2	37,7	43,6
	Lecco	10,5	12,3	14,0	16,6	20,4	21,5	24,6	29,3
	Lodi	6,8	7,7	10,7	13,0	15,1	18,9	20,8	25,1
	Sondrio	2,5	2,9	3,4	4,5	6,3	6,5	7,2	8,4
totale		420,1	467,5	557,4	647,6	794,3	860,1	938,3	1.059,8

Figura 9: Serie storica stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti nelle province lombarde. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità – VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di E



Le elaborazioni statistiche presentate nel rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia, sono il risultato dell'integrazione dei dati ufficiali, e quindi relativi alla presenza straniera regolare, con i dati provenienti da questionari sottoposti ad un campione di 800 persone di età superiore ai 15 anni e originarie dei cosiddetti "Paesi a forte pressione migratoria", Paesi in via di sviluppo, o dell'Europa dell'Est, neocomunitari rumeni e bulgari compresi, e relativi a caratteristiche strutturali, individuali e familiari.

In questo modo è stata valutata la presenza straniera suddivisa in tre diverse componenti sulla base dello status giuridico-amministrativo:

1. Residenti: ovvero coloro che risultano iscritti alle anagrafi comunali della Provincia e quindi titolari di regolare permesso. Rispetto al 2001, anno della prima indagine effettuata, la popolazione straniera residente in Provincia è più che triplicata passando da 45.300 stranieri regolarmente iscritti alle anagrafi comunali a 141.100 unità al 1 luglio 2008.

In Provincia l'evoluzione quantitativa della popolazione straniera residente è sempre stata positiva, e l'incremento costante nel tempo: nel periodo 2001 / 2002 il dato è aumentato di 1.400 unità, fino ad arrivare a toccare quota 86.300 nel 2004 per poi innalzarsi ulteriormente negli anni avvenire fino ad arrivare al 2008 a 141.100 unità.

2. Regolari non residenti: ovvero coloro che hanno un permesso di soggiorno ma non sono iscritti all'anagrafe comunale. Anche la componente non residente è aumentata nel lasso di tempo considerato, da 4.200 a 8.300 unità, seppur in modo oscillante.

3. Irregolari: privi di documento che legittimi il soggiorno in Italia e quindi anche di iscrizione all'anagrafe. Anche la componente irregolare è complessivamente aumentata, da 10.600 unità stimate nel 2001 a 17.800 nel 2008, ma ha seguito una dinamica completamente differente, è in genere anticiclica rispetto al trend relativo ai regolari non residenti.

Dalle 10.600 presenze stimate nel 2001 si è verificata una drastica riduzione del fenomeno al minimo decennale di 6.300 unità a metà 2003, grazie soprattutto alla cosiddetta "sanatoria Bossi-Fini"; in seguito, come da letteratura, una fisiologica e progressiva ripresa del fenomeno fino a toccare 8.600 unità al 1° luglio 2006.

Una leggera nuova riduzione del numero di persone prive di permesso di soggiorno a quota 15.600 unità si è verificata a metà 2007, a seguito dell'entrata nell'area dell'Unione Europea di Romania e Bulgaria – e dunque alla regolarizzazione immediata ad inizio 2007 quantomeno del migliaio abbondante di rumeni e bulgari già presenti a metà 2006 sia all'applicazione come "sanatoria mascherata" del decreto-flussi 2006 per gli irregolari già presenti in Italia.

Al 1 luglio 2008 la componente irregolare è nuovamente aumentata fino ad arrivare a 17.800 presenze.

Complessivamente la presenza straniera è notevolmente aumentata rispetto al 2001, al 1° luglio 2008 la componente residente ammonta a 141.100 unità secondo la variante media e rappresenta l'84% della popolazione straniera totale; a questa va sommata la popolazione regolare ma non residente, 8.300 persone; ed

irregolare 17.800 persone, che portano ad un totale di 167.200 presenze straniere immigrate in Provincia di Brescia: un numero quasi quadruplicato rispetto alle 45.300 presenze d'inizio decennio.

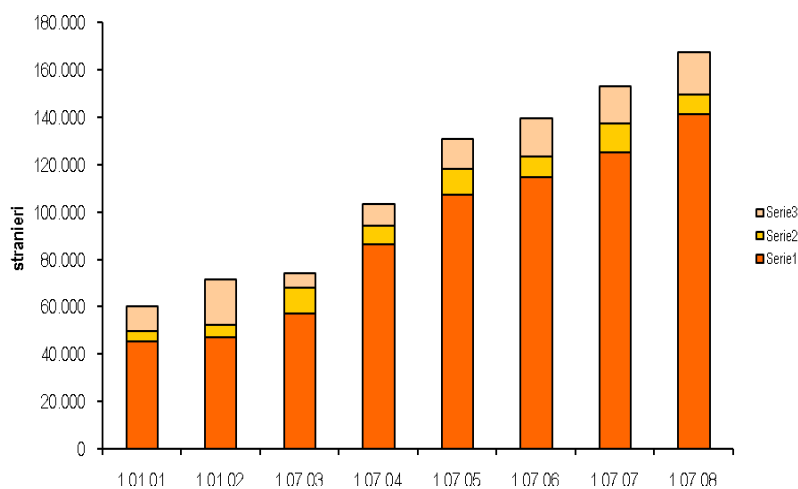
Tabella 18: stima degli stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti in Provincia di Brescia. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità – VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

			1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	
tipologia presenza	Regolari residenti	valore assoluto	45.300	46.700	56.800	86.300	107.300	114.600	125.000	141.100	
		%	75%	65%	77%	84%	82%	82%	82%	84%	
	Regolari non residenti	valore assoluto	4.200	5.500	10.900	7.700	10.600	8.600	12.400	8.300	
		%	7%	8%	15%	7%	8%	6%	8%	5%	
	Irregolari	valore assoluto	10.600	19.300	6.300	9.200	12.700	16.000	15.600	17.800	
		%	18%	27%	9%	9%	10%	11%	10%	11%	
	totale stranieri non residenti (regolari+irregolari)	valore assoluto	14.800	24.800	17.200	16.900	23.300	24.600	28.000	26.100	
		%	25%	35%	23%	16%	18%	18%	18%	16%	
	totale			60.100	71.500	74.000	103.200	130.600	139.200	153.000	167.200

Figura 10: stima degli stranieri provenienti dai Pvs o dall'Est Europa presenti in Provincia di Brescia. Anni 2001-2008, valori in migliaia di unità secondo la variante media

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità – VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

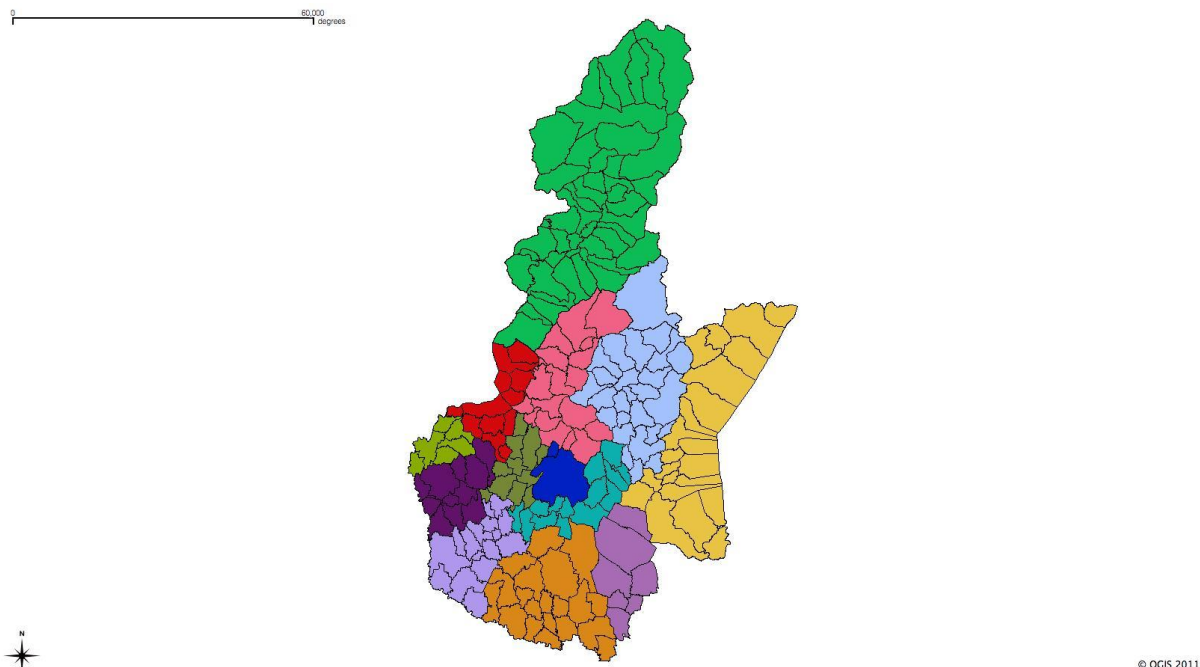


Per valutare la dinamica del fenomeno a livello comunale è necessario affidarsi a diverse fonti.

La stima della presenza straniera suddivisa a partire dallo status giuridico amministrativo non è disponibile a livello comunale, ma con un'approssimazione che si può considerare minima si può equiparare alla situazione stimata nel distretto socio sanitario di appartenenza.

Per gli ultimi tre anni sono disponibili i dati relativi alla presenza straniera anche a livello di distretto sociosanitario che indicano un tasso di irregolarità pari a 12,1% per l'anno 2006; 10,8% riferito al 2007 e per il 2008 10,0%.

Figura 11: mappa della Provincia di Brescia suddivisa per distretti socio-sanitari



2.4 L'OFFERTA ABITATIVA E IL PROBLEMA DELL'AFFITTO

Se si confrontano tali dati con quelli relativi al 2004 si nota che, a fronte di un aumento complessivo di famiglie, la quota di quelle affittuarie si è ridotta di circa un punto percentuale, mentre sono aumentate le famiglie proprietarie e quelle gravate da un mutuo, che sono aumentate dal 9,6% al 10,1% del totale.

Il processo di riduzione dello stock in affitto è dunque ancora in atto.

Si tratta di una tendenza che ha origine a partire dagli anni '50. Nel 1951 le proporzioni erano rovesciate: solo il 30% delle famiglie risiedeva in un'abitazione di proprietà, mentre il 70% occupava un alloggio in affitto. Nel 1991 le abitazioni occupate a titolo di proprietà sono aumentate del 21,5%, mentre le abitazioni in affitto hanno subito una diminuzione pari al 16,4%. Nel 2001 il 71% delle abitazioni è occupata a titolo di proprietà mentre solo il 21,7% vive in un'abitazione in affitto.

Esistono delle differenze territoriali rispetto al titolo di occupazione dell'abitazione, in particolare la quota di famiglie proprietarie è più elevata nel nord-est dove sfiora il 76,1% mentre è leggermente inferiore alla media nazionale nel nord-ovest, nel Sud e nelle Isole.

Osservando l'età della persona di riferimento (P.R.) della famiglia si nota che tra le famiglie in affitto la quota

maggiore è costituita da famiglie giovani, in particolare famiglie monocomponenti. La proprietà è una condizione maggiormente diffusa invece nelle coppie senza figli che in media hanno un potere economico maggiore.

La condizione di proprietario è naturalmente condizionata dalle capacità di spesa delle famiglie, il 25% di quelle con un reddito inferiore ai 2.000 euro vive infatti in affitto, mentre solo il 5,4% di queste è intestataria di un mutuo.

La condizione di famiglia intestataria di mutuo è invece maggiore nelle famiglie giovani e in quelle con classi di reddito medie, superiore rispetto ai 2.000 euro, mentre meno diffusa nelle famiglie monocomponenti.

Tabella 19: Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione e alcune caratteristiche - anno 2006

fonte: ealaborazione su dati Istat

	usufrutto o uso gratuito		affitto		proprietà		proprietà con mutuo		
	(migliaia)	%	(migliaia)	%	(migliaia)	%	(migliaia)	%	
Ripartizioni geografiche									
Nord	11378	874	7,7%	2058	18,1%	8446	74,2%	1488	13,1%
Centro	4598	421	9,2%	718	15,6%	3459	75,2%	444	9,7%
Mezzogiorno	7591	840	11,1%	1386	18,3%	5365	70,7%	447	5,9%
Età persona di riferimento									
<35	2146	354	16,5%	702	32,7%	1091	50,8%	405	18,9%
35-64	13337	1171	8,8%	2424	18,2%	9743	73,1%	1829	13,7%
65+	8083	610	7,5%	1036	12,8%	6438	79,6%	146	1,8%
Tipologie familiari									
persona sola < 35 anni	728	123	16,9%	288	39,6%	318	43,7%	100	13,7%
persona sola 35-64anni	2477	264	10,7%	668	27,0%	1545	62,4%	260	10,5%
persona sola > 64 anni	3481	426	12,2%	546	15,7%	2509	72,1%	30	0,9%
Coppia senza figli P.R. <35 anni	450	73	16,2%	121	26,9%	257	57,1%	124	27,6%
Coppia senza figli P.R. 35 anni-64 anni	1700	97	5,7%	259	15,2%	1344	79,1%	239	14,1%
Coppia senza figli P.R. > 64 anni	2613	106	4,1%	237	9,1%	2270	86,9%	50	1,9%
Coppia con 1 figlio	4184	350	8,4%	627	15,0%	3207	76,6%	637	15,2%
Coppia con 2 figli	3993	396	9,9%	560	14,0%	3037	76,1%	605	15,2%
Coppia con 3 o + figli	971	98	10,1%	178	18,3%	694	71,5%	108	11,1%
Monogenitore	1715	119	6,9%	418	24,4%	1178	68,7%	117	6,8%
Altra tipologia	1255	82	6,5%	261	20,8%	912	72,7%	110	8,8%
Classi di consumo									
fino a 2000 euro	11591	1164	10,0%	2838	24,5%	7589	65,5%	622	5,4%
da 2000 a 3000 euro	6058	512	8,5%	783	12,9%	4763	78,6%	761	12,6%
da 3000 a 4000 euro	2848	239	8,4%	265	9,3%	2344	82,3%	437	15,3%
più di 4000 euro	3070	219	7,1%	276	9,0%	2574	83,8%	559	18,2%
Totale	23567	2134	9,1%	4162	17,7%	17270	73,3%	2379	10,1%

Nel caso di Brescia, le abitazioni di proprietà sono pari al 70,4% nella Provincia incidenza invece che diminuisce nel capoluogo dove la quota di abitazioni in affitto è maggiore rispetto alla media provinciale pari al 20,47% arrivando al 31,32%.

Tabella 20: titolo di godimento abitazioni occupate da persone residenti in Provincia e nel Comune di Brescia, censimento 2001

fonte: elaborazione su dati Istat

	Provincia di Brescia		Provincia di Brescia escluso capoluogo		Comune di Brescia	
	val assoluto	%	val assoluto	%	val assoluto	%
Abitazioni occupate	433.875	100%	353.909	100%	79.966	100%
Abitazioni di proprietà	305.355	70,37%	255.504	72,19%	49.851	62,34%
Abitazioni in affitto	88.845	20,47%	63.799	18,02%	25.046	31,32%
Abitazioni occupate ad altro titolo	39.675	9,14%	34.606	9,77%	5.069	6,33%

A seguito di questi confronti si nota come la condizione abitativa delle famiglie residenti a Brescia e in Provincia non sia caratteristica di una condizione locale e territoriale, bensì rifletta una condizione che si verifica a livello nazionale, quasi senza distinzioni.

I fattori che hanno contribuito a questa inversione di tendenza risiedono principalmente nelle politiche urbanistiche, che hanno favorito e sostenuto la proprietà, e nelle favorevoli condizioni economiche.

La crescita economica, la redistribuzione salariale, il modesto carico fiscale a fronte della formazione di un debito pubblico senza precedenti e il lavoro sommerso hanno aumentato il potere di acquisto di quella parte consistente della popolazione che diventerà il nuovo ceto medio.

La propensione al risparmio, ha permesso l'accantonamento di consistenti patrimoni che sono stati investiti in prime case inizialmente e seconde case destinate ai figli in un secondo momento, confidando in un sistematico aumento dei prezzi delle abitazioni, che, in effetti, si è verificato per molto tempo.

La proprietà non è stata per tutti una libera scelta, ma l'unica alternativa percorribile a prezzo anche di grandi sacrifici e indebitamenti, in situazioni nelle quali soluzioni più adatte sarebbero state l'affitto e l'accesso all'edilizia sociale. Non dimentichiamo che parte di questo 70% (circa) di proprietari in realtà non lo è in modo esclusivo in quanto non ha ancora estinto il mutuo contratto per fronteggiare la spesa.

Se confrontata con lo scenario europeo la condizione italiana rappresenta sicuramente un'anomalia sia per quanto riguarda la quota di stock in affitto, sia per quanto riguarda la proprietà immobiliare delle abitazioni destinate all'affitto.

Si osserva infatti che il 68,5% di queste appartiene a persone fisiche, il 15,8% appartiene a enti locali o IACP, mentre l'8,4% ad imprese e società. Questa situazione determina rapporti contrattuali che scaturiscono più dalle esigenze di guadagno immediato e da bisogni particolari dei proprietari che dalle esigenze degli inquilini.

Anche le politiche pubbliche hanno favorito la diffusione della proprietà sia in modo diretto che indiretto:

- la chiusura del canale di finanziamento dell'edilizia pubblica, garantito dai contributi ex Gescal a carico dei redditi da lavoro;

- il trasferimento delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica alle Regioni e dei patrimoni degli ex IACP avvenuto in assenza di canali di finanziamento adeguati;
- l'alienazione del patrimonio di edilizia sociale e la gestione del rimanente secondo logiche che hanno favorito la permanenza a vita degli inquilini e dei loro eredi. La progressiva riduzione del comparto di alloggi in affitto ha determinato inoltre distorsioni dello stesso sistema. La scarsa offerta di abitazioni a canone sociale unitamente al fatto che la proprietà è principalmente se non quasi esclusivamente pubblica comporta la scarsa mobilità delle famiglie che una volta avuto accesso all'abitazione difficilmente fuoriescono.
- la riforma della normativa sui canoni privati che ha liberalizzato i contratti e attivato lo strumento dei sussidi alle famiglie con affitti onerosi. La riforma dei canoni di locazione (legge 431/98) ha infatti abolito l'equo canone (calcolato sulla base di parametri predefiniti) liberalizzando in modo definitivo i contratti di locazione e introducendo il canone libero e convenzionato. Come misura compensativa la medesima legge ha introdotto il Fondo Sostegno Affitti per gli inquilini a basso reddito, finanziato inizialmente attraverso l'impiego degli ultimi fondi Gescal disponibili.
- le agevolazioni fiscali a favore dell'acquisto dell'abitazione principale attraverso l'esclusione dall'imponibile dell'imposta personale e dell'imposta sull'incremento di valore.

In queste condizioni la proprietà rappresenta quasi una regola, e l'affitto di conseguenza un'eccezione; il sistema che ne risulta non può funzionare.

L'esigua offerta di abitazioni in affitto è un fattore che contribuisce in modo rilevante nella definizione dell'attuale emergenza abitativa ed è necessario intervenire a favore di una sua ripresa, in quanto le fasce di popolazione che non possiedono i requisiti necessari per acquistare un'abitazione sono in aumento.

In un contesto con pochi flussi migratori generalmente la popolazione, se non espulsa a causa dell'inaccessibilità dei prezzi, tende a localizzarsi nella stessa area o in aree vicine a quella dove è cresciuta, per non perdere la rete di protezione sociale costituita dalla famiglia e dagli amici.

A indirizzare gli ingenti flussi migratori dall'esterno del sistema urbano può essere l'offerta.

2.5 METODO DI ATTRIBUZIONE DEI LIMITI DI REDDITO DI ACCESSO ALL'EDILIZIA LIBERA, CONVENZIONATA E SOCIALE E APPLICAZIONE ALLA PROVINCIA DI BRESCIA E AL SUO CAPOLUOGO

Come si è accennato in premessa è stata effettuata per tutte le cinque Provincie la suddivisione della domanda abitativa in base alle fasce di reddito.

Una prima affermazione di carattere generale: ove l'incidenza sul reddito netto familiare della rata del mutuo per l'acquisto della prima casa sia superiore al 50% (come primo orientamento generale), sorge l'impossibilità materiale di pagare la rata di un tale mutuo e quindi si apre la pagina di ricorso all'edilizia sociale (ERP e a canone sociale) o convenzionata.

Innanzitutto si sono separati i costi dell'abitazione secondo le suddivisioni in monolocale, bilocale, trilocale e del quadrilocale (a cui corrispondono precise superfici di riferimento) secondo l'appartenenza alle zone della città fornite dal Borsino Immobiliare della Regione Lombardia.

Si è provveduto poi a costruire una semplice matrice che evidenzia nelle colonne la scansione in rata mensile del mutuo (decennale e ventennale), necessaria per l'acquisto di un monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale.

Nelle righe della medesima matrice sono stati registrati per soglie significative da 15.000 a oltre 70.000 € i redditi annui netti. Si formano nella matrice dei settori che evidenziano con colori differenti le fasce di reddito che registrano rispettivamente l'impossibilità a pagare la rata del mutuo, la difficoltà a pagarlo e la possibilità di pagarlo. Le fasce di reddito dell'impossibilità riguardano i redditi che non superano i 20.000 € annui, mentre la difficoltà riguarda la fascia compresa tra i 15.000 € (solo nel caso del monolocale) e i 40.000 €.

Un ulteriore avanzamento della ricerca segnala quale sia la soglia di reddito adottata per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica è stata identificata in 17.000 € per le famiglie monocomponente e a 20.000 € per le coppie in base al reddito ISEE ERP stabilito al livello regionale per queste tipologie di famiglie.

Si stima altresì che con un reddito superiore a 40.000 € come si è intuito dalla spiegazione precedentemente riportata, si possa accedere comunque all'edilizia libera e con un reddito compreso tra 17.000 € e 40.000 € per le famiglie monocomponenti, e tra 20.000 € e 40.000 € per le coppie si ricada nella fascia dell'edilizia convenzionata a condizione però che almeno il 25% dell'edilizia convenzionata sia in affitto per le fasce economicamente più deboli di questo segmento di domanda.

Elementi correttivi sono stati sperimentati Provincia per Provincia, per distinguere le fasce di reddito tra Comune e capoluogo ed il resto della Provincia, aumentando la fascia dell'edilizia libera e diminuendo quella della convenzionata, a fronte del minor costo degli immobili nella Provincia rispetto al capoluogo.

Per meglio comprendere la reale possibilità da parte delle famiglie di accedere al mercato delle abitazioni, sia per quanto riguarda il mercato dell'acquisto sia per quello dell'affitto, si sono raccolti dati attraverso i quali poter stimare il costo medio al metro quadro dei fabbricati, suddiviso per zone nel caso dei capoluoghi; in particolare sono stati considerati i valori relativi ai prezzi di vendita degli appartamenti nuovi.

Si è preso in considerazione un campione di quartieri del Comune di Brescia, dei quali si riporta la stima di prezzo di vendita in base ai diversi tagli di appartamenti.

fonte: borsino immobiliare Regione Lombardia

	MONOLOCALE (30 mq)	BILOCALE (60 mq)	TRILOCALE (80 mq)	QUADRILOCALE (100 mq)
CENTRO STORICO	120.000	240.000	320.000	400.000
RING NORD – EST	90.750	181.500	242.000	302.500
MOMPIANO / COSTALUNGA	88.500	177.000	236.000	295.000
PORTA TRENTO / VENETO	76.500	153.000	204.000	255.000
VIA CROCIFISSA / P.LE BATTISTI	84.000	168.000	224.000	280.000

Il costo al mq nella Provincia di Brescia si attesta su un valore medio di 1.556 € (fonte: Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2010 – Settore residenziale, a cura dell'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Milano), fermo restando che, anche per le caratteristiche fisiche del territorio provinciale, la distribuzione di questo dato non può essere omogenea, ma anzi presentare significative differenze tra le varie zone.

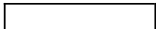


Una volta calcolato il valore medio del costo degli alloggi per Brescia e per la sua Provincia, è necessario comprendere quale sia l'incidenza del costo dell'abitazione sul reddito percepito dagli individui e dalle famiglie. Per far questo, si è ipotizzato che da parte delle famiglie o dei singoli individui vi siano richieste per un mutuo decennale o ventennale.

Solitamente il mutuo fornito dalle banche copre l'80% del valore dell'immobile; la restante quota (20%) dovrebbe includere invece sia l'acconto che si versa al momento del compromesso che la maxi rata di apertura del mutuo stesso. Per questa ragione si è calcolata una rata mensile partendo dall'80% del valore dell'abitazione, addizionata dell'importo degli interessi. La copertura normalmente fornita dalle banche comporta l'esclusione di un'ampia fascia di popolazione che non dispone della cifra necessaria a coprire il 20% e le spese relative all'acquisto. In questa sede, tuttavia, è stato necessario ipotizzare che tutta la popolazione generatrice di

Capitolo 2

fabbisogno disponga della possibilità di accendere un mutuo. Sulla base dei dati medi italiani sui tassi di interesse, si sono calcolate delle rate esemplificative in caso di mutuo decennale e ventennale.

Considerando l'incidenza che la rata del mutuo riveste sul reddito mensile, sono state evidenziate le situazioni di difficoltà e di impossibilità a pagare la stessa, identificate nelle seguenti condizioni:

	< 30%	possibilità di pagare il mutuo
	compreso tra 30% e 49%	difficoltà a pagare il mutuo
	< 30%	impossibilità di pagare il mutuo

Sulla base di questi valori sono state costruite delle tabelle per il mutuo decennale e per quello ventennale, nelle quali si valutano le ipotesi di acquisto da parte delle diverse fasce di reddito nelle zone già citate del Comune di Brescia, per abitazioni di diverse metrature.

VALORI MEDI BRESCIA	MONOLOCALE (30 mq)	BILOCALE (60 mq)	TRILOCALE (80 mq)	QUADRILOCALE (100 mq)
Costo totale abitazione	91.950	183.900	245.200	306.500

Brescia – centro storico	MONOLOCALE (30 mq)	BILOCALE (60 mq)	TRILOCALE (80 mq)	QUADRILOCALE (100 mq)
costo totale abitazione	120.000	240.000	320.000	400.000

La matrice che individua l'incidenza della rata del mutuo sul reddito è riportata nelle tabelle sottostanti, con la suddivisione del mutuo tra decennale e ventennale, per il centro storico di Brescia:

Reddito			Rata mutuo mensile su 10 anni per un MONOLOCALE (30 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un BILOCALE (60 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un TRILOCALE (80 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un QUADRILOCALE (100 mq)
	<i>annuo</i>	<i>mensile</i>	1.108	2.216	2.955	3.693
	15.000	1.250	89%	-	-	-
	20.000	1.667	66%	-	-	-
	40.000	3.333	33%	66%	89%	-
	50.000	4.167	27%	53%	71%	89%
	60.000	5.000	22%	44%	59%	74%
	70.000	5.833	19%	38%	51%	63%
	oltre 70.000	oltre 5.833	< 19%	< 38%	< 51%	< 63%

Reddito			Rata mutuo mensile su 20 anni per un MONOLOCALE (30 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un BILOCALE (60 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un TRILOCALE (80 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un QUADRILOCALE (100 mq)
	<i>annuo</i>	<i>mensile</i>	694	829	1.106	1.382
	15.000	1.250	56%	66%	88%	-
	20.000	1.667	42%	50%	66%	83%
	40.000	3.333	21%	25%	33%	41%
	50.000	4.167	17%	20%	27%	33%
	60.000	5.000	14%	17%	22%	28%
	70.000	5.833	12%	14%	19%	24%
	oltre 70.000	oltre 5.833	< 12%	< 14%	< 19%	< 24%

Capitolo 2

Brescia – ring nord-est	MONOLOCALE (30 mq)	BILOCALE (60 mq)	TRILOCALE (80 mq)	QUADRILOCALE (100 mq)
costo totale abitazione	90.750	181.500	242.000	302.500

La matrice che individua l'incidenza della rata del mutuo sul reddito è riportata nelle tabelle sottostanti, con la suddivisione del mutuo tra decennale e ventennale, per i quartieri di lungo il ring nord-est di Brescia:

Reddito	<i>annuo</i>	<i>mensile</i>	Rata mutuo mensile su 10 anni per un MONOLOCALE (30 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un BILOCALE (60 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un TRILOCALE (80 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un QUADRILOCALE (100 mq)
			838	1.676	2.234	2.793
	15.000	1.250	67%	-	-	-
	20.000	1.667	50%	-	-	-
	40.000	3.333	25%	50%	67%	84%
	50.000	4.167	20%	40%	54%	67%
	60.000	5.000	17%	34%	45%	56%
	70.000	5.833	14%	29%	38%	48%
	oltre 70.000	oltre 5.833	< 14%	< 29%	< 38%	< 48%

Reddito	<i>annuo</i>	<i>mensile</i>	Rata mutuo mensile su 20 anni per un MONOLOCALE (30 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un BILOCALE (60 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un TRILOCALE (80 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un QUADRILOCALE (100 mq)
			525	1.050	1.400	1.750
	15.000	1.250	42%	84%	-	-
	20.000	1.667	32%	63%	84%	-
	40.000	3.333	16%	32%	42%	53%
	50.000	4.167	13%	25%	34%	42%
	60.000	5.000	11%	21%	28%	35%
	70.000	5.833	9%	18%	24%	30%
	oltre 70.000	oltre 5.833	< 5%	< 11%	< 14%	< 18%

Brescia Mompiano / Costalunga	MONOLOCALE (30 mq)	BILOCALE (60 mq)	TRILOCALE (80 mq)	QUADRILOCALE (100 mq)
costo totale abitazione	88.500	177.000	236.000	295.000

La matrice che individua l'incidenza della rata del mutuo sul reddito è riportata nelle tabelle sottostanti, con la suddivisione del mutuo tra decennale e ventennale, per i quartieri di Mompiano e Costalunga di Brescia:

Reddito	<i>annuo</i>	<i>mensile</i>	Rata mutuo mensile su 10 anni per un MONOLOCALE (30 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un BILOCALE (60 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un TRILOCALE (80 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un QUADRILOCALE (100 mq)
			817	1.634	2.179	2.724
	15.000	1.250	65%	-	-	-
	20.000	1.667	49%	98%	-	-
	40.000	3.333	25%	49%	65%	82%
	50.000	4.167	20%	39%	52%	65%
	60.000	5.000	16%	33%	44%	54%
	70.000	5.833	14%	28%	37%	47%
	oltre 70.000	oltre 5.833	< 14%	< 28%	< 37%	< 47%

Reddito	<i>annuo</i>	<i>mensile</i>	Rata mutuo mensile su 20 anni per un MONOLOCALE (30 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un BILOCALE (60 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un TRILOCALE (80 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un QUADRILOCALE (100 mq)
			512	1.024	1.366	1.707
	15.000	1.250	41%	82%	-	-
	20.000	1.667	31%	61%	82%	-
	40.000	3.333	15%	31%	41%	51%
	50.000	4.167	12%	25%	33%	41%
	60.000	5.000	10%	20%	27%	34%
	70.000	5.833	9%	18%	23%	29%
	oltre 70.000	oltre 5.833	< 9%	< 18%	< 23%	< 29%

Capitolo 2

Brescia porta Trento / V. Veneto	MONOLOCALE (30 mq)	BILOCALE (60 mq)	TRILOCALE (80 mq)	QUADRILOCALE (100 mq)
costo totale abitazione	76.500	153.000	204.000	255.000

La matrice che individua l'incidenza della rata del mutuo sul reddito è riportata nelle tabelle sottostanti, con la suddivisione del mutuo tra decennale e ventennale, per i quartieri di Porta Trento e Vittorio Veneto di Brescia:

Reddito	<i>annuo</i>	<i>mensile</i>	Rata mutuo mensile su 10 anni per un MONOLOCALE (30 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un BILOCALE (60 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un TRILOCALE (80 mq)	Rata mutuo mensile su 10 anni per un QUADRILOCALE (100 mq)
			706	1.413	1.884	2.355
			15.000	1.250	57%	-
20.000	1.667	42%	85%	-	-	
40.000	3.333	21%	42%	57%	71%	
50.000	4.167	17%	34%	45%	57%	
60.000	5.000	14%	28%	38%	47%	
70.000	5.833	12%	24%	32%	40%	
oltre 70.000	oltre 5.833	< 12%	< 24%	< 32%	< 40%	

Reddito	<i>annuo</i>	<i>mensile</i>	Rata mutuo mensile su 20 anni per un MONOLOCALE (30 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un BILOCALE (60 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un TRILOCALE (80 mq)	Rata mutuo mensile su 20 anni per un QUADRILOCALE (100 mq)
			443	885	1.180	1.476
			15.000	1.250	35%	71%
20.000	1.667	27%	53%	71%	89%	
40.000	3.333	13%	27%	35%	44%	
50.000	4.167	11%	21%	28%	35%	
60.000	5.000	9%	18%	24%	30%	
70.000	5.833	8%	15%	20%	25%	
oltre 70.000	oltre 5.833	< 5%	< 9%	< 12%	< 15%	

Brescia via Crocifissa / P.le Battisti	MONOLOCALE (30 mq)	BILOCALE (60 mq)	TRILOCALE (80 mq)	QUADRILOCALE (100 mq)
costo totale abitazione	76.500	153.000	204.000	255.000

La matrice che individua l'incidenza della rata del mutuo sul reddito è riportata nelle tabelle sottostanti, con la suddivisione del mutuo tra decennale e ventennale, per i quartieri di Crocifissa di Rosa e Cesare Battisti di Brescia:

		Rata mutuo mensile su 10 anni per un MONOLOCALE (30 mq) 776	Rata mutuo mensile su 10 anni per un BILOCALE (60 mq) 1.551	Rata mutuo mensile su 10 anni per un TRILOCALE (80 mq) 2.068	Rata mutuo mensile su 10 anni per un QUADRILOCALE (100 mq) 2.585	
		<i>annuo</i>	<i>mensile</i>			
Reddito	15.000	1.250	62%	-	-	-
	20.000	1.667	47%	93%	-	-
	40.000	3.333	23%	47%	62%	78%
	50.000	4.167	19%	37%	50%	62%
	60.000	5.000	16%	31%	41%	52%
	70.000	5.833	13%	27%	35%	44%
	oltre 70.000	oltre 5.833	< 9%	< 18%	< 24%	< 30%



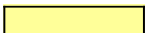
		Rata mutuo mensile su 20 anni per un MONOLOCALE (30 mq) 486	Rata mutuo mensile su 20 anni per un BILOCALE (60 mq) 972	Rata mutuo mensile su 20 anni per un TRILOCALE (80 mq) 1.296	Rata mutuo mensile su 20 anni per un QUADRILOCALE (100 mq) 1.620	
		<i>annuo</i>	<i>mensile</i>			
Reddito	15.000	1.250	39%	78%	-	-
	20.000	1.667	29%	58%	78%	97%
	40.000	3.333	15%	29%	39%	49%
	50.000	4.167	15%	23%	31%	39%
	60.000	5.000	10%	19%	26%	32%
	70.000	5.833	8%	17%	22%	28%
	oltre 70.000	oltre 5.833	< 8%	< 17%	< 22%	< 28%

Capitolo 2

Per quanto riguarda il mercato degli affitti, dal momento che le stime elaborate da Nomisma (relative ai canoni di locazione nella Regione Lombardia ed utilizzate per gli altri Comuni capoluogo oggetto della ricerca) non riportavano i dati per il Comune di Brescia, si è provveduto a compilare una tabella di sintesi analoga ma con dati ricavati direttamente dai curatori della presente ricerca; come è possibile notare, in alcuni casi l'affitto risulta più alto della rata del mutuo.

	Zone urbane	MONOLOCALE	BILOCALE	TRILOCALE	QUADRILOCALE
BRESCIA	ZONE DI PREGIO	441	595	788	1.056
	CENTRO	405	525	698	938
	SEMICENTRO	348	428	541	701
	PERIFERIA	306	401	490	617
	<i>MEDIA PONDERATA</i>	<i>340</i>	<i>438</i>	<i>551</i>	<i>711</i>

Sulla base delle osservazioni compiute la domanda abitativa è stata suddivisa nelle tre tipologie:

	Tipologia domanda	Reddito
	Edilizia sociale	< 15.000 €/anno
	Edilizia convenzionata	Compreso tra 15.000 e 40.000 €/anno
	Edilizia libera	> 40.000 €/anno

CAPITOLO 3 LA STIMA DEL FABBISOGNO PREGRESSO DI ABITAZIONI AL 2008: BRESCIA E LA SUA PROVINCIA

3.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO AL 2001

Il primo obiettivo è la determinazione del fabbisogno abitativo pregresso al 2001, riferito alle rilevazioni dell'ultimo Censimento della Popolazione e delle Abitazioni effettuato dall'Istat.

La metodologia adottata per la determinazione del fabbisogno pregresso è desunta dai Quaderni del Piano Territoriale n° 25 della Provincia di Milano: "*Gli scenari della domanda residenziale di Milano 2006-2015. Rapporto di ricerca*" con le necessarie modifiche ed integrazioni inerenti la natura stessa della Provincia e del capoluogo.

Tale fabbisogno si identifica con le famiglie che al 2001 vivevano in condizioni di disagio abitativo, ed è stato stimato come somma delle seguenti componenti:

- *domanda da sovraffollamento*, definita a partire dall'analisi delle condizioni di affollamento delle abitazioni, si identifica con la stima delle famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento, ovvero in abitazioni nelle quali non è garantita la condizione di affollamento standard fissata in una stanza per componente;
- *domanda da coabitazione forzata*, equivalente alla stima delle famiglie che, trovandosi in una situazione di coabitazione, esprimono domanda di autonomia;
- *domanda determinata da famiglie senza tetto e in disagio abitativo*, che comprende la domanda espressa sia dalle famiglie residenti sia da stranieri non residenti e irregolari, senza tetto e in condizioni di disagio abitativo.

3.1.1 LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

Dall'analisi delle condizioni di affollamento del patrimonio edilizio occupato, è possibile stimare la quantità di stanze necessarie a garantire una condizione di affollamento standard delle abitazioni, ossia la presenza di una stanza per abitante.

Il dato di partenza è la matrice di affollamento delle abitazioni occupate che, incrociando i dati censuari relativi al numero di stanze di cui è composta l'abitazione, con il numero di componenti delle famiglie occupanti, evidenzia le condizioni di sovraffollamento e la gravità del fenomeno.

Tali dati sono disponibili sia a livello provinciale che per il capoluogo e permettono di individuare, rispettivamente, un fabbisogno di 4.038 (Provincia) e 733 (Capoluogo) abitazioni, corrispondenti a 18.446 e 3.305 vani necessari per rimediare alla condizione di sovraffollamento esistente al 2001.

Domanda abitativa determinata da sovraffollamento in Provincia di Brescia

Sulla base dei dati censuari è stata costruita una matrice di affollamento che permette di analizzare il rapporto esistente tra l'ampiezza delle famiglie residenti e le abitazioni occupate, evidenziando le situazioni di sovraffollamento, nelle quali non è garantita la condizione standard minima definita in una stanza per abitante.

Tabella 1: matrice di affollamento Provincia di Brescia al 2001

fonte: elaborazione su dati Istat

ABITAZIONI

		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	4.083	1.003	286	122	37	11	5.542
	2	19.856	8.980	3.287	1.534	370	123	34.150
	3	27.991	23.860	15.036	8.445	1.754	510	77.596
	4	30.065	40.062	33.796	22.830	4.657	1.068	132.478
	5	17.117	29.988	31.485	27.696	6.692	1.550	114.528
	6 o più	9.548	16.607	18.224	17.345	6.073	1.784	69.581
	totale	108.660	120.500	102.114	77.972	19.583	5.046	433.875

OCCUPANTI

		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	4.083	2.006	858	488	185	102	7.722
	2	19.856	17.960	9.861	6.136	1.850	795	56.458
	3	27.991	47.720	45.108	33.780	8.770	3.336	166.705
	4	30.065	80.124	101.388	91.320	23.285	6.877	333.059
	5	17.117	59.976	94.455	110.784	33.460	9.848	325.640
	6 o più	9.548	33.214	54.672	69.380	30.365	11.518	208.697
	totale	108.660	241.000	306.342	311.888	97.915	32.476	1.098.281

STANZE

		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	4.083	1.003	286	122	37	11	5.542
	2	39.712	17.960	6.574	3.068	740	246	68.300
	3	83.973	71.580	45.108	25.335	5.262	1.530	232.788
	4	120.260	160.248	135.184	91.320	18.628	4.272	529.912
	5	85.585	149.940	157.425	138.480	33.460	7.750	572.640
	6 o più	65.539	113.993	125.092	119.059	41.686	12.246	477.615
	totale	399.152	514.724	469.669	377.384	99.813	26.055	1.886.797

Anche se la condizione standard di affollamento è fissata nella presenza di una stanza per occupante, non tutte le condizioni di sovraffollamento costituiscono un disagio abitativo grave.

Per questo sono stati definiti diversi livelli di occupazione e in particolare di disagio abitativo:

disagio abitativo grave	se il deficit di stanze necessarie per raggiungere la condizione standard di affollamento è maggiore o uguale a 3
disagio abitativo	se il deficit di stanze necessarie per raggiungere la condizione standard di affollamento è uguale a 2
sottostandard	se il deficit di stanze necessarie per raggiungere la condizione standard di affollamento è uguale a 1
standard	nel caso in cui si verifica la condizione standard o si ha 1 stanza in aggiunta rispetto al numero degli occupanti
sottoutilizzo	nel caso in cui si hanno almeno 2 stanze in aggiunta rispetto al numero degli occupanti

In sintesi le condizioni di occupazione e di disagio abitativo definite dalla condizione di affollamento al 2001 in Provincia di Brescia risultano le seguenti:

		abitazioni	occupanti	stanze
	disagio abitativo grave	1.173	6.756	2.686
	disagio abitativo	4.642	22.641	12.888
	sottostandard	18.942	78.780	59.290
	standard	170.686	513.562	630.819
	sottoutilizzo	238.432	476.542	1.181.114

Per stimare le abitazioni necessarie a soddisfare il fabbisogno abitativo è necessario determinare il deficit di stanze esistente, ovvero la quantità di stanze che permetterebbe di riportare la condizione di sovraffollamento alla condizione standard definita.

Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione di disagio abitativo grave:

$$6.756 - 2.686 = 4.070$$

Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione di disagio abitativo:

$$22.641 - 12.888 = 9.753$$



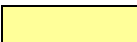
Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione sottostandard:

$$78.780 - 59.290 = 19.490$$

Per meglio analizzare e definire la domanda da sovrappollamento è necessario premettere alcune riflessioni sul fenomeno valutato, in particolare è d'obbligo prendere in considerazione due fattori determinanti:

- il processo di filtering-up che permette alle famiglie di adeguare la propria condizione abitativa alle dimensioni del nucleo familiare con movimenti all'interno del patrimonio abitativo esistente;
- la transitorietà di molte condizioni di sovrappollamento, superabili nell'arco di qualche anno con la fuoriuscita di uno o più figli dalle famiglie di origine, circostanza che fa confluire quote di domanda nel segmento delle nuove famiglie.

Sulla base di queste considerazioni la domanda da sovrappollamento non è stata determinata a partire dallo stock di abitazioni sovrappollate, bensì dal differenziale di stanze necessarie a colmare il deficit. Affinché la stima risulti maggiormente verosimile, è stato considerato non tanto il differenziale netto di stanze necessarie al raggiungimento dello standard, quanto quote decrescenti di questo, in funzione della gravità del livello di sovrappollamento.

		deficit stanze	quota	domanda	
				vani	abitazioni
	disagio abitativo grave	4.070	70%	2.849	495 ¹
	disagio abitativo	9.753	60%	5.852	1.200 ²
	sottostandard	19.490	50%	9.745	4.038 ³
totale				18.446	4.038

¹ Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione di disagio abitativo grave pari a 5,76

² Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione di disagio abitativo pari a 4,88

³ Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione sottostandard abitativo pari a 4,16

Domanda abitativa determinata da sovraffollamento nel Comune di Brescia

Essendo Brescia considerata dall'Istat un grande Comune, sono disponibili i dati censuari, necessari alla costruzione della matrice di affollamento che permette di analizzare il rapporto esistente tra l'ampiezza delle famiglie residenti e le abitazioni occupate, evidenziando le situazioni di sovraffollamento, nelle quali non è garantita la condizione standard minima definita in una stanza per abitante.

Tabella 2: matrice di affollamento Comune di Brescia.

fonte: elaborazione su dati Istat

ABITAZIONI

		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	1.143	233	76	35	16	2	1.505
	2	5.246	2.034	670	289	86	24	8.349
	3	7.079	5.398	2.816	1.372	280	104	17.049
	4	7.017	8.274	5.770	3.329	644	167	25.201
	5	3.464	5.448	4.760	3.899	841	225	18.637
	6 o più	1.510	2.524	2.245	2.070	662	214	9.225
	totale	25.459	23.911	16.337	10.994	2.529	736	79.966

OCCUPANTI



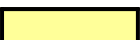


		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	1.143	466	228	140	80	14	2.071
	2	5.246	4.068	2.010	1.156	430	156	13.066
	3	7.079	10.796	8.448	5.488	1.400	715	33.926
	4	7.017	16.548	17.310	13.316	3.220	1.083	58.494
	5	3.464	10.896	14.280	15.596	4.205	1.439	49.880
	6 o più	1.510	5.048	6.735	8.280	3.310	1.388	26.271
	totale	25.459	47.822	49.011	43.976	12.645	4.795	183.708

STANZE

		numero di occupanti						totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
abitazioni per numero stanze	1	1.143	233	76	35	16	2	1.505
	2	10.492	4.068	1.340	578	172	48	16.698
	3	21.237	16.194	8.448	4.116	840	312	51.147
	4	28.068	33.096	23.080	13.316	2.576	668	100.804
	5	17.320	27.240	23.800	19.495	4.205	1.125	93.185
	6 o più	10.272	17.169	15.271	14.081	4.503	1.456	62.752
	totale	88.532	98.000	72.015	51.621	12.312	3.611	326.091

La definizione dei livelli di occupazione e di disagio abitativo rimane identica a quanto già stabilito precedentemente durante la trattazione dei dati Provinciali.

In sintesi le condizioni di occupazione e di disagio abitativo definite dalla condizione di affollamento al 2001 nel Comune di Brescia risultano le seguenti:

		abitazioni	occupanti	stanze
	disagio abitativo grave	267	1.535	585
	disagio abitativo	812	3.867	2.162
	sottostandard	3.144	12.623	9.390
	standard	31.352	84.826	106.400
	sottoutilizzo	44.391	80.857	207.554

Per stimare le abitazioni necessarie a soddisfare il fabbisogno abitativo è necessario determinare il deficit di stanze esistente, ovvero la quantità di stanze che permetterebbe di riportare la condizione di sovraffollamento alla condizione standard definita.

Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione di disagio abitativo grave:

$$1.535 - 585 = 950$$

Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione di disagio abitativo:

$$3.867 - 2.162 = 1.705$$

Determinazione del numero di stanze necessarie per soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dalla condizione sottostandard:

$$12.623 - 9.390 = 3.233$$

Anche in questo caso, così come è stato fatto a livello provinciale, è stato considerato non tanto il differenziale netto di stanze necessarie al raggiungimento dello standard, quanto quote decrescenti di questo, in funzione della gravità del livello di sovraffollamento.



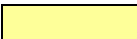
		deficit stanze	quota	vani	domanda abitazioni
	disagio abitativo grave	950	70%	665	116 ⁴
	disagio abitativo	1.705	60%	1.023	215 ⁵
	sottostandard	3.233	50%	1.617	403 ⁶
totale				3.305	733

Tabella 3: sintesi del fabbisogno abitativo determinato da sovraffollamento al 2001 (stima)

	Provincia di Brescia		Provincia di Brescia escluso capoluogo		Comune di Brescia	
	abitazioni	vani	abitazioni	vani	abitazioni	vani
Domanda abitativa determinata da sovraffollamento	4.038	18.446	3.304	15.141	733	3.305

⁴Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione di disagio abitativo grave pari a 5,75

⁵ Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione di disagio abitativo pari a 4,76

⁶Ottenute dividendo le stanze per il numero medio dei componenti delle famiglie che vivono in condizione sottostandard abitativo pari a 4,01

3.1.2 LA DOMANDA DA COABITAZIONE FORZATA

La domanda da coabitazione forzata è definita a partire dalla stima delle famiglie che si trovano in una situazione di coabitazione determinata dall'impossibilità di accedere ad un'abitazione propria e che esprimono quindi una domanda di autonomia.

La rilevazione censuaria individua la totalità delle famiglie in coabitazione, senza distinguere le situazioni che rappresentano un disagio dalle famiglie in coabitazione per libera scelta, tendenza in continua crescita soprattutto tra i giovani.

Partendo dalla considerazione che la coabitazione in quanto scelta sia inversamente proporzionale al numero dei componenti delle famiglie, la condizione di disagio abitativo è stata identificata con quote percentuali decrescenti di coabitazioni in relazione al numero dei componenti: dal 90% per le famiglie numerose, al 40% per le famiglie monocomponente.

Tabella 4: stima della domanda da coabitazione forzata in Provincia di Brescia, anno 2001

fonte: elaborazione e stima su dati istat

		Provincia di Brescia				
		coabitazioni		quote	domanda da coabitazione	
		famiglie	componenti	percentuale	Famiglie/abitazioni	Componenti/vani
numero componenti	1	2.310	2.310	40%	924	924
	2	325	650	50%	163	325
	3	141	423	60%	85	254
	4	88	352	70%	62	246
	5	21	105	80%	17	84
	6 o più	10	63	90%	9	57
totale		2.895	3.903		1.259	1.890

Tabella 5: stima della domanda da coabitazione forzata nel Comune di Brescia, anno 2001

fonte: elaborazione e stima su dati istat

		Comune di Brescia				
		coabitazioni		quote	domanda da coabitazione	
		famiglie	componenti	percentuale	Famiglie/abitazioni	Componenti/vani
numero componenti	1	942	942	40%	377	377
	2	116	232	50%	58	116
	3	54	162	60%	32	97
	4	28	112	70%	20	78
	5	6	30	80%	5	24
	6 o più	4	24	90%	4	22
totale		1.150	1.502		495	714

La domanda da coabitazione forzata è stimata in 714 vani nel Comune di Brescia e in 1.890 vani nell'intera Provincia. Il fenomeno nel capoluogo incide per il 37,8% sull'intera Provincia.

Tabella 6: sintesi del fabbisogno abitativo determinato da coabitazione forzata al 2001 (stima)

	Provincia di Brescia		Provincia di Brescia escluso capoluogo		Comune di Brescia	
	abitazioni	vani	abitazioni	vani	abitazioni	vani
Domanda abitativa determinata da coabitazione forzata	1.259	1.890	763	1.176	495	714

3.1.3 DOMANDA DELLE FAMIGLIE SENZA TETTO E IN DISAGIO ABITATIVO

La domanda delle famiglie senza tetto e in disagio abitativo comprende la domanda espressa sia dalle famiglie residenti sia da stranieri non residenti e in condizione di disagio abitativo.

Il dato relativo alle famiglie residenti è fornito dal Censimento della Popolazione e delle abitazioni del 2001 che individua nella Provincia di Brescia 212 famiglie senza abitazione e 724 famiglie che alloggiano in altro tipo di alloggio, ovvero alloggi impropri ed inadeguati, corrispondenti a 2.271 vani complessivi. Nel Comune capoluogo, invece, si calcolano 113 famiglie senza abitazione e 463 famiglie che vivono in altri tipi di alloggio, pari a 1.455 vani.

Tabella 7: domanda di senza tetto e condizioni abitative precarie Provincia di Brescia - 2001

fonte: elaborazione e stima su dati istat

		Provincia di Brescia					
		altri tipi alloggio		senza abitazione		totale	
		famiglie/abitazioni	componenti/vani	famiglie/abitazioni	componenti/vani	famiglie/abitazioni	componenti/vani
numero componenti	1	345	345	160	160	505	505
	2	89	178	10	20	99	198
	3	97	291	8	24	105	315
	4	69	276	9	36	78	312
	5	55	275	11	55	66	330
	6 o più	69	511	14	100	83	611
totale		724	1.876	212	395	936	2.271

Tabella 8: domanda di senza tetto e condizioni abitative precarie Comune di Brescia - 2001

fonte: elaborazione e stima su dati istat

		Comune di Brescia					
		altri tipi alloggio		senza abitazione		totale	
		famiglie/abitazioni	componenti/vani	famiglie/abitazioni	componenti/vani	famiglie/abitazioni	componenti/vani
numero componenti	1	187	187	94	94	281	281
	2	67	134	3	6	70	140
	3	76	228	4	12	80	240
	4	46	184	4	16	50	200
	5	36	180	4	20	40	200
	6 o più	51	366	4	28	55	394
totale		463	1.279	113	176	576	1.455

I dati rilevati dal Censimento della popolazione e delle abitazioni del 2001 mettono in luce solo una porzione del fenomeno.

Le situazioni di disagio abitativo rilevate sono relative esclusivamente alla popolazione residente; non considerando la componente irregolare presente sul territorio definiscono un quadro ampiamente sottostimato.

Nel calcolo del fabbisogno pregresso è stata quindi valutata anche la componente straniera irregolare e regolare non residente che nel 2001 viveva in condizione di disagio abitativo.

Secondo i dati dell'Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità (ORIM), la presenza di stranieri provenienti da paesi in via di sviluppo e dall'Est Europa al 31.12.2001 nella Provincia è stimata, secondo la variante mediana, in 71.500 unità; di questi 5.500 sono regolari non residenti in Provincia, mentre la presenza irregolare è stimata in 19.300 unità.

Tabella 9: presenza straniera stimata in Provincia di Brescia al 31.12.2001

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

Provincia di Brescia				
	stranieri residenti	stranieri regolari non residenti	stranieri irregolari	stranieri totale
valore percentuale	65,31%	8%	26,99%	100,00%
valore assoluto	46.700	5.500	19.300	71.500

La stima degli stranieri che si trovano in condizioni di disagio abitativo è stata formulata sulla base dell'analisi della tipologia abitativa e del relativo contratto, prendendo in considerazione come situazioni abitative ritenute inidonee quelle di coloro che abitano in affitto senza contratto, in strutture di accoglienza, sul luogo di lavoro, in baracche o luoghi di fortuna; di coloro che non hanno fissa dimora o che occupano abusivamente l'alloggio in cui vivono. Osservando le condizioni abitative rilevate, si stima che il disagio abitativo in Provincia al 2001 coinvolga 17.947 stranieri.

Tabella 10: stranieri regolari e irregolari che vivono in condizioni di disagio abitativo in Provincia di Brescia al 31.12.2001

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità

	presenza straniera complessiva	stranieri in disagio abitativo		
		incidenza %	valore assoluto	
tipologie abitative e contrattuali ritenute inidonee	Casa in affitto (solo o con parenti) senza contratto	71.500	3,70%	2.646
	Casa in affitto (solo o con parenti) non sa	71.500	1,00%	715
	Da parenti, amici, conoscenti (ospite non pagante)	71.500	5,10%	3.647
	Casa in affitto con altri immigrati senza contratto	71.500	5,70%	4.076
	Casa in affitto con altri immigrati non sa	71.500	2,50%	1.788
	Struttura d'accoglienza	71.500	0,60%	429
	Sul luogo di lavoro	71.500	4,20%	3.003
	Occupazione abusiva	71.500	0,80%	572
	Baracche o luoghi di fortuna	71.500	0,80%	572
	Sistemazione precaria (Senza fissa dimora/dove capita)	71.500	0,70%	501
	Totale	71.500	25,10%	17.947

Il dato comunale non è disponibile, per cui è stato ricavato ipotizzando la validità del tasso di irregolarità stimato a livello provinciale anche a livello comunale.

La conferma si ha osservando i dati disponibili per gli anni 2006, 2007, 2008: la differenza tra i tassi di irregolarità medi provinciali e quelli relativi al distretto sociosanitario di riferimento, nel caso di Brescia, non è particolarmente rilevante.

Tabella 11: stima della presenza straniera regolare ed irregolare nel Comune di Brescia al 31.12.2001

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità

Comune di Brescia				
	stranieri residenti	stranieri regolari non residenti	stranieri irregolari	stranieri totale
valore percentuale	65,31%	7,69%	26,99%	100,00%
valore assoluto	10.890	1.283	4.501	16.673

Per quanto riguarda la stima dell'incidenza del disagio abitativo, non avendo a disposizione i dati comunali, è verosimile applicare la medesima percentuale individuata per la situazione provinciale.

Stima della presenza straniera in condizione di disagio abitativo al 31.12.2001 nel Comune di Brescia:

stranieri presenti nel comune di Brescia	x	percentuale di stranieri che vive in condizione di disagio abitativo	=	stranieri presenti nel comune di Brescia che vivono in condizioni di disagio abitativo
16.673	x	25,10%	=	4.185

Il fabbisogno di abitazioni è stato stimato fissando il numero di componenti per l'aggregazione abitativa della domanda extracomunitaria pari a 4.

Nella quota appena definita è compresa anche una porzione di popolazione di senza casa o che vive in condizioni abitative precarie, già rilevata nel censimento ed identificabile nel 50%; per tale motivo alla quota determinata dagli stranieri viene sommato solo il 50% del dato censuario.

Il fabbisogno abitativo determinato da assenza di casa o condizioni di disagio abitativo e quindi ritenute non idonee ammonta in sintesi a 4.955 abitazioni, corrispondenti a 19.082 vani per quanto riguarda la Provincia di Brescia, di cui 1.622 abitazioni, corrispondenti a 5.640 vani, nel Comune capoluogo.

Tabella 12: sintesi domanda abitativa determinata da senza casa da senzatetto e condizioni di disagio abitativo al 2001 (stima)

	Provincia di Brescia		Provincia di Brescia escluso capoluogo		Comune di Brescia	
	abitazioni	vani	abitazioni	vani	abitazioni	vani
Domanda abitativa determinata da stranieri in condizione di disagio abitativo	4.487	17.947	3.440	13.762	1.046	4.185
Senza tetto e con sistemazioni precarie da Censimento (50% del totale censito)	468	1.136	-108	-320	576	1.455
totale domanda	4.955	19.082	3.332	13.442	1.622	5.640

RIEPILOGO DATI : FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO AL 2001

		fabbisogno abitativo pregresso al 2001					
		Provincia di Brescia		Provincia di Brescia escluso capoluogo		Comune di Brescia	
		abitazioni	Vani	abitazioni	Vani	abitazioni	Vani
componenti del fabbisogno	domanda da sovraffollamento	4.038	18.446	3.304	15.141	733	3.305
	domanda da coabitazione forzata	1.259	1.890	763	1.176	495	714
	domanda da senza tetto e disagio abitativo	4.955	19.082	3.332	13.442	1.622	5.640
totale		10.251	39.418	7.400	29.759	2.851	9.658

Il fabbisogno pregresso al 2001, essendo essenzialmente determinato da condizioni di forte disagio abitativo, corrisponde quasi esclusivamente ad una domanda di edilizia sociale.

Tenendo conto della possibilità che tali situazioni possano essere nel tempo migliorate, il fabbisogno pregresso al 2001 è stato ripartito nelle tre tipologie di domanda abitativa secondo le seguenti percentuali:

		Provincia di Brescia	Provincia di Brescia escluso capoluogo	Comune di Brescia
fabbisogno pregresso al 2001 edilizia sociale	60%	23.651 vani	17.855 vani	5.795 vani
fabbisogno pregresso al 2001 edilizia convenzionata	30%	11.825 vani	8.928 vani	2.898 vani
fabbisogno pregresso al 2001 edilizia libera	10%	3.942 vani	2.976 vani	966 vani

3.2 STIMA DEL FABBISOGNO PREGRESSO AL 2008

Il fabbisogno pregresso al 2001 precedentemente determinato può essere aggiornato al 2008 sommando al primo la domanda aggiuntiva che si è formata nel periodo considerato e sottraendo l'offerta complessiva di abitazioni relativa allo stesso periodo.

La domanda abitativa non è legata solo alla dinamica della popolazione bensì a quella di fenomeni più articolati.

Per questi motivi la domanda aggiuntiva è stata determinata in forma previsionale a partire dalle tendenze delle famiglie residenti e analizzando la domanda proveniente dalle nuove famiglie formatesi nel periodo 2002-2008, ovvero:

- le nuove famiglie che si formano a seguito di matrimoni, convivenze, separazioni, divorzi,
- i single,
- gli stranieri
- gli studenti fuori sede

3.2.1 DOMANDA ABITATIVA DETERMINATA DA MATRIMONI, CONVIVENZE, SEPARAZIONI E DIVORZI

Il primo elemento da considerare è la domanda abitativa generata dalle nuove unioni (matrimoni e convivenze) e dallo scioglimento delle unioni coniugali (divorzi e separazioni) avvenute nel periodo in esame.

Il punto di partenza è stabilire il numero di nuove famiglie che si sono formate nel periodo di tempo compreso tra il 2002 ed il 2008 e che necessitano di un alloggio.

Domanda abitativa generata da matrimoni

Prima di tutto è necessario quantificare il numero di matrimoni celebrati nel periodo 2002 - 2008.

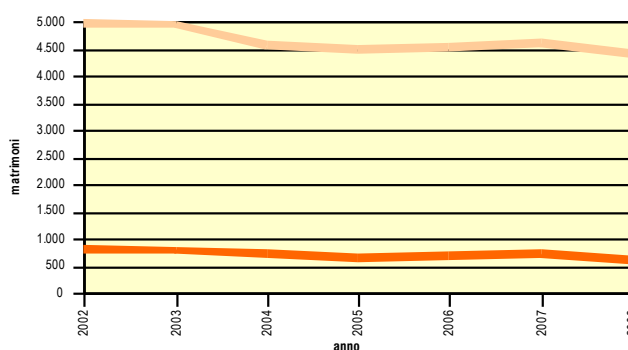
I dati relativi alle celebrazioni avvenute in Provincia sono forniti dall'Istat, mentre per il Comune di Brescia i dati di partenza, oltre a quelli Istat, sono quelli anagrafici del Comune medesimo.

Il dato relativo agli altri Comuni della Provincia è stimato per differenza tra il dato provinciale e il dato relativo al capoluogo di Provincia.

Tabella 13: matrimoni religiosi e civili contratti nel Comune di Brescia e in Provincia - serie storica 2002 -2008
 fonte: elaborazione dati Anagrafe del Comune di Brescia e dati Istat

		matrimoni					
		Comune di Brescia			Provincia di Brescia		
		rito religioso	rito civile	totale	rito religioso	rito civile	totale
anno	2002	460	352	812	3.329	1.655	4.984
	2003	465	318	783	3.373	1.580	4.953
	2004	405	301	706	2.939	1.615	4.554
	2005	350	300	650	2.801	1.690	4.491
	2006	336	330	666	2.637	1.878	4.515
	2007	366	352	718	2.677	1.926	4.603
	2008	314	288	602	2.518	1.904	4.422
TOTALE		4.937			32.522		

Figura 1: matrimoni Comune di Brescia e Provincia, serie storica 2002 – 2008
 fonte: rielaborazione dati Anagrafe del Comune di Brescia e dati Istat



Il numero dei matrimoni contratti nel Comune di Brescia nel periodo in esame è pari a 4.937 con una media di 705 matrimoni all'anno; circa il 13,9% dei matrimoni contratti nella Provincia di Brescia che corrispondono a 35.522 matrimoni con una media di 5.075 matrimoni all'anno.

Come si evince chiaramente dal grafico il numero dei matrimoni è in decrescita.

La formazione di una nuova famiglia non corrisponde necessariamente ad una nuova domanda di alloggio, è necessario quindi stabilire quante delle nuove famiglie determinino un fabbisogno abitativo.

Le indagini svolte dall'Istat per il Nord-ovest, relative ai matrimoni, mostrano che dopo le nozze:

- il 34% dei coniugi ha già una casa;
- il 5% va a vivere con i genitori (o dello sposo o della sposa);
- l'1% si trasferisce all'estero.

Si stima inoltre che una percentuale pari al 15% si trasferisca in un altro Comune, mentre per la Provincia si stima una percentuale pari al 10% di trasferimenti in un'altra Provincia.

Tabella 14: stima della domanda abitativa generata da matrimonio, Comune di Brescia e Provincia, 2002-2008
 fonte: elaborazione e stima su dati vari

	domanda abitativa generata da matrimoni			
	Comune di Brescia		Provincia di Brescia	
	%	valore assoluto	%	valore assoluto
matrimoni contratti nel periodo 2002-2008	100%	4.937	100%	32.522
coniugi che possiedono una casa	34%	1.679	34%	11.057
coniugi che vanno a vivere con i genitori	5%	247	5%	1.626
coniugi che si trasferiscono all'estero	1%	49	1%	325
coniugi che si trasferiscono in un altro Comune/Provincia	15%	741	10%	3.252
matrimoni 2002-2008 che generano domanda abitativa	45%	2.222	50%	16.261

Domanda abitativa generata da convivenze

Il dato relativo alle convivenze non è fornito dalle fonti ufficiali, pertanto è stato stimato ipotizzando sia pari al 30% dei matrimoni contratti nel periodo 2002-2008.

Tabella 15: stima delle convivenze intraprese nel periodo 2002-2008

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	stima convivenze	
	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
matrimoni 2002/2008	4.937	32.522
% convivenze	30%	30%
stima convivenze 2002/2008	1.481	9.757

Così come per i matrimoni, non tutte le convivenze generano domanda abitativa, ma non essendo disponibili i dati relativi si ipotizza valgano le medesime tendenze rilevate dall'Istat per i coniugi, per cui:

- il 34% dei conviventi ha già una casa;
- il 5% va a vivere con i genitori;
- l'1% si trasferisce all'estero.

Si stima anche in questo caso che una percentuale pari al 15% si trasferisca in un altro Comune, mentre per la Provincia si stima una percentuale pari al 10% di trasferimenti in un'altra Provincia.

Tabella 16: stima del numero di convivenze 2002 – 2008 che generano domanda abitativa

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	fabbisogno generato da convivenze			
	Comune di Brescia		Provincia di Brescia	
	%	valore assoluto	%	valore assoluto
convivenze intraprese nel periodo 2002-2008	100%	1.481	100%	9.757
conviventi che possiedono una casa	34%	504	34%	3.317
conviventi che vanno a vivere con i genitori	5%	74	5%	488
conviventi che si trasferiscono all'estero	1%	15	1%	98
conviventi che si trasferiscono in un altro Comune/Provincia	15%	222	10%	976
convivenze 2002-2008 che generano fabbisogno abitativo	45%	666	50%	4.878

Domanda abitativa generata da separazioni e divorzi

L'instabilità coniugale è un fenomeno in crescita.

Osservando i tassi di separazione e di divorzio a livello regionale si nota una leggera diminuzione delle separazioni compensata però dall'incremento dei divorzi, nonostante tali differenze si osserva che gli scioglimenti delle unioni coniugali sono nel complesso in aumento.

Tabella 17: tassi regionali di divorzio e separazione

fonte: elaborazione da dati Istat

		tassi regionali ogni 1000 coppie coniugate	
		tasso di separazione	tasso di divorzio
anno	2002	6,4	3,5
	2003	6,2	3,7
	2004	6,8	3,7
	2005	6,1	3,8
	2006	6,1	4,3
	2007	6,0	4,2
	2008	6,0	4,2

Questi eventi costituiscono l'atto di formazione di una nuova famiglia, spesso unipersonale ed in alcuni casi di una nuova coppia, di una famiglia ricostituita, in entrambi i casi possono essere considerati una componente della domanda abitativa.

A seguito di un divorzio infatti la permanenza nella casa familiare spetta solitamente al genitore a cui sono affidati i figli, con la conseguente necessità per il componente in uscita dalla famiglia di trovare un nuovo alloggio. Si tratta più spesso di uomini che, oltre a mantenere gli eventuali figli e a pagare i debiti contratti per la prima casa, si trovano a dover far fronte al costo per un secondo alloggio. Questa situazione di disagio può portare a fenomeni di convivenza di diverso tipo o, più spesso, al ritorno al nucleo familiare di origine. È in continuo aumento, infatti, il numero di coniugi divorziati che, in assenza di altre soluzioni, ritorna a vivere con i propri genitori.

La stima di separazioni e divorzi è stata effettuata applicando i tassi regionali al numero dei coniugati in quanto i dati disponibili sono a livello di corte d'appello per cui non è risultato possibile distinguere i fenomeni nella Provincia e nel capoluogo.

Tabella 18: stima delle separazioni, serie storica 2002 – 2008, Comune di Brescia

fonte: elaborazione su dati Istat

		comune di Brescia			
		coniugati	coppie	tasso di separazione	separazioni
anno	2002	92.435	46.218	6,4	296
	2003	93.480	46.740	6,2	290
	2004	94.556	47.278	6,8	321
	2005	93.743	46.872	6,1	286
	2006	92.798	46.399	6,1	282
	2007	91.507	45.754	6,0	275
	2008	91.047	45.524	6,0	273

Tabella 19: stima dei divorzi, serie storica 2002 – 2008, Comune di Brescia

fonte: elaborazione su dati Istat

		comune di Brescia			
		coniugati	coppie	tasso di divorzio	divorzi
anno	2002	92.435	46.218	3,5	162
	2003	93.480	46.740	3,7	173
	2004	94.556	47.278	3,7	175
	2005	93.743	46.872	3,8	178
	2006	92.798	46.399	4,3	200
	2007	91.507	45.754	4,2	192
	2008	91.047	45.524	4,2	191

Lo stesso è stato fatto per la Provincia di Brescia

Tabella 20: stima delle separazioni, serie storica 2002 – 2008, Provincia di Brescia

fonte: elaborazione su dati Istat

		provincia di Brescia			
		coniugati	coppie	tasso di separazione	separazioni
anno	2002	569.221	284.611	6,4	1.822
	2003	578.524	289.262	6,2	1.793
	2004	587.972	293.986	6,8	1.999
	2005	592.637	296.319	6,1	1.808
	2006	595.452	297.726	6,1	1.807
	2007	599.171	299.586	6,0	1.798
	2008	603.625	301.813	6,0	1.811

Tabella 21: stima dei divorzi, serie storica 2002 – 2008, Provincia di Brescia

fonte: elaborazione su dati Istat

		provincia di Brescia			
		coniugati	coppie	tasso di divorzio	divorzi
anno	2002	569.221	284.611	3,5	996
	2003	578.524	289.262	3,7	1.070
	2004	587.972	293.986	3,7	1.088
	2005	592.637	296.319	3,8	1.126
	2006	595.452	297.726	4,3	1.280
	2007	599.171	299.586	4,2	1.258
	2008	603.625	301.813	4,2	1.268

Anche per le separazioni e i divorzi vale lo stesso ragionamento effettuato per matrimoni e convivenze, è necessario stabilire il numero di coniugi che a seguito di una separazione o di un divorzio necessita di un'abitazione.

A seguito di una separazione o di un divorzio, generalmente l'abitazione di famiglia rimane a uno dei due coniugi, mentre secondo le indagini svolte dall'Istat per il Nord-ovest, il 50% dei divorziati torna a vivere con i propri genitori o sceglie altri tipi di convivenza, per cui il fabbisogno determinato dai divorzi si stima sia pari al 50 % del numero totale dei divorzi.

Si ipotizza la validità delle ipotesi adottate anche per le separazioni.

Tabella 22: serie storica divorzi 2002-2008 (stima)

fonte: elaborazione e stima su dati Istat

		divorzi	
		comune di Brescia	provincia di Brescia
anno	2002	162	996
	2003	173	1.070
	2004	175	1.088
	2005	178	1.126
	2006	200	1.280
	2007	192	1.258
	2008	191	1.268
	totale	1.271	8.086

Tabella 23: stima della domanda abitativa determinata da divorzi 2002-2008

fonte: elaborazione e stima su dati Istat

	domanda generata da divorzi	
	comune di Brescia	provincia di Brescia
divorzi 2002/2008	1.271	8.086
% divorzi che determina domanda abitativa	50%	50%

domanda abitativa generata da divorzi **635** **4.043**

Lo stesso ragionamento è stato effettuato anche per le separazioni avvenute nel periodo 2002-2008.

Tabella 24 serie storica separazioni 2002-2008 (stima)

fonte: elaborazione e stima su dati Istat

		separazioni	
		comune di Brescia	provincia di Brescia
anno	2002	296	1.822
	2003	290	1.793
	2004	321	1.999
	2005	286	1.808
	2006	282	1.807
	2007	275	1.798
	2008	273	1.811
totale		2.022	12.837

Tabella 25: stima della domanda abitativa determinata da separazioni 2002-2008

fonte: elaborazione e stima su dati Istat

	domanda abitativa generata da separazioni	
	comune di Brescia	provincia di Brescia
separazioni 2002/2008	2.022	12.837
% separazioni che determina domanda abitativa	50%	50%

Tabella 26: stima della domanda abitativa 2002 – 2008 generata da matrimoni, convivenze, divorzi e separazioni
 fonte: elaborazione e stima su dati vari

	domanda abitativa 2002- 2008		
	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
domanda determinata da matrimoni	4.443	28.079	32.522
domanda determinata da convivenze	1.333	8.424	9.757
domanda determinata da divorzi	635	3.408	4.043
domanda determinata da separazioni	1.011	5.407	6.419
domanda abitativa 2002-2008 generata da matrimoni, convivenze separazioni e divorzi	7.423	45.318	52.740

Per quanto riguarda la domanda abitativa determinata da matrimoni e convivenze, riferendosi a nuclei formati da due persone, è stata determinata moltiplicando il numero di matrimoni e convivenze da cui è stata generata per due.

3.2.2 LA DOMANDA DETERMINATA DAI SINGLE

La stima della domanda proveniente dai single è effettuata per quanto riguarda il Comune di Brescia sulla base dei dati elaborati dall'Ufficio Diffusione Informazione Statistica del Comune di Brescia, secondo la quale la percentuale di nuclei familiari formati da un unico componente al 31 dicembre 2008 è pari al 42,18%, in crescita rispetto al 38,60% al 31 dicembre 2001.

Tabella 27: serie storica 2001-2009 famiglie unipersonali, Comune di Brescia
 fonte: elaborazioni da dati dell'Ufficio Diffusione Informazione Statistica del Comune di Brescia

	comune di Brescia		
	totale famiglie	incidenza famiglie unipersonali	valore assoluto famiglie unipersonale (singles)
2001	88.687	38,60%	34.236
2002	87.586	38,17%	33.433
2003	89.207	39,59%	35.318
2004	91.177	41,13%	37.498
2005	90.540	41,18%	37.287
2006	90.078	41,33%	37.225
2007	90.630	41,89%	37.962
2008	91.644	42,18%	38.651
2009	92.179	42,42%	39.101

Non conoscendo i dati relativi alle famiglie unipersonali in coabitazione, tali valori sono stati stimati a partire dall'ipotesi che l'incidenza delle famiglie in coabitazione, determinata sulla base dei dati censuari ed equivalente al 3,20%, sia rimasta costante.

Tabella 28: serie storica 2001 – 2009 famiglie unipersonali non in coabitazione, Comune di Brescia
 fonte: elaborazioni e stime su dati dell'Ufficio Diffusione Informazione Statistica del Comune di Brescia e dati Istat

	comune di Brescia		
	totale famiglie	Famiglie unipersonali	Famiglie unipersonali non in coabitazione
2001	88.687	34.236	33.140
2002	87.586	33.433	32.363
2003	89.207	35.318	34.188
2004	91.177	37.498	36.298
2005	90.540	37.287	36.094
2006	90.078	37.225	36.034
2007	90.630	37.962	36.747
2008	91.644	38.651	37.414
2009	92.179	39.101	37.850

I dati relativi all'evoluzione del fenomeno in Provincia non sono invece disponibili; l'unico dato a disposizione è quello delle famiglie unipersonali censite nel 2001.

Tabella 29: famiglie unipersonali, censimento 2001, Provincia di Brescia

fonte: elaborazione dati Istat

Provincia di Brescia		
tipologia famiglie	%	valore assoluto
famiglie complessive	100,0%	437.706
famiglie unipersonali	25,7%	112.679
famiglie unipersonali non in coabitazione	24,9%	109.143

La dinamica a livello provinciale è stata stimata sulla base di quella comunale.

Stima della percentuale di single nella Provincia di Brescia nel periodo 2002-2008:

SINGLE 2002			
single al 2001 comune	single al 2002 comune	single al 2001	% single al 2002
di Brescia	di Brescia	= provincia di Brescia	: provincia di Brescia
38,6%	38,2%	25,7%	: X
x =	25,5%		

SINGLE 2003			
single al 2001 comune	single al 2002 comune	single al 2001	% single al 2002
di Brescia	di Brescia	= provincia di Brescia	: provincia di Brescia
38,2%	39,6%	25,5%	: X
x =	26,4%		

SINGLE 2004			
single al 2001 comune	single al 2002 comune	single al 2001	% single al 2002
di Brescia	di Brescia	= provincia di Brescia	: provincia di Brescia
39,6%	41,1%	26,4%	: X
x =	27,4%		

SINGLE 2005			
single al 2001 comune	single al 2002 comune	single al 2001	% single al 2002
di Brescia	di Brescia	= provincia di Brescia	: provincia di Brescia
41,1%	41,2%	27,4%	: X
x =	27,5%		

SINGLE 2006			
single al 2001 comune	single al 2002 comune	single al 2001	% single al 2002
di Brescia	di Brescia	= provincia di Brescia	: provincia di Brescia
41,2%	41,3%	27,5%	: X
x =	27,6%		

SINGLE 2007			
single al 2001 comune	single al 2002 comune	single al 2001	% single al 2002
di Brescia	di Brescia	= provincia di Brescia	: provincia di Brescia
41,3%	41,9%	27,6%	: X
x =	27,9%		

SINGLE 2008			
single al 2001 comune	single al 2002 comune	single al 2001	% single al 2002
di Brescia	di Brescia	= provincia di Brescia	: provincia di Brescia
41,9%	42,2%	27,9%	: X
x =	28,1%		

Non conoscendo i dati relativi alle famiglie unipersonali in coabitazione, anche in questo caso tali valori sono stati stimati a partire dall'ipotesi che l'incidenza delle famiglie in coabitazione determinata sulla base dei dati censuari ed equivalente al 3,20% sia rimasta costante.

Tabella 30: stima serie storica 2001 – 2008 famiglie unipersonali non in coabitazione, Provincia di Brescia

Fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Provincia di Brescia		
		totale famiglie	incidenza famiglie unipersonali	valore assoluto famiglie unipersonale
anno	2001	437.706	24,2%	112.679
	2002	453.492	25,46%	115.438
	2003	467.251	26,40%	123.363
	2004	479.080	27,43%	131.392
	2005	487.270	27,46%	133.821
	2006	495.149	27,56%	136.455
	2007	505.110	27,93%	141.091
	2008	514.964	28,13%	144.834

Al valore totale delle famiglie unipersonali è necessario sottrarre quote di famiglie unipersonali che non generano fabbisogno abitativo e che si identificano con i cittadini di età superiore ai 65 anni che vivono soli.

Determinazione single anziani:

Il dato relativo ai single anziani, con età superiore ai 65 anni, è disponibile solo a livello comunale.

Osservando i dati elaborati dall'Ufficio Diffusione Informazione Statistica del Comune di Brescia si nota come il fenomeno sia in aumento se lo si considera in termini assoluti.

Se si considera invece l'incidenza della popolazione anziana che vive da sola rispetto al totale degli anziani (dati Istat), si nota come la tendenza possa venire considerata pressoché stabile.

L'aumento del numero di anziani che vivono da soli dipende infatti dall'incremento complessivo della popolazione anziana che è passata da 40.060 persone nel 2001 a 45.316 nel 2008

Tabella 31: serie storica 2001 - 2009 famiglie unipersonali formate da anziani con età superiore ai 65 anni

Fonte: elaborazione dell'Ufficio Diffusione Informazione Statistica del Comune di Brescia

	Anziani (> 65 anni) residenti nel comune di Brescia		
	Anziani residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
2001	40.060	34,2%	12.933
2002	40.547	32,1%	13.020
2003	41.840	31,8%	13.302
2004	42.554	32,2%	13.713
2005	43.503	32,0%	13.913
2006	44.188	32,0%	14.161
2007	44.847	32,0%	14.362
2008	45.316	32,1%	14.564

A livello provinciale il dato non è disponibile per cui è stato ipotizzato anche in questo caso sulla base del confronto tra il fenomeno a Brescia e a Milano.

Tabella 32: incidenza delle famiglie unipersonali composte da anziani rispetto alla popolazione anziana, Milano e Brescia anno 2001

fonte: dati Istat

	2001 censimento			
	Popolazione residente	Popolazione residente con età > 65 anni	Famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni	Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni
Comune di BRESCIA	187.567	40.060	12.933	34,30%
Provincia di BRESCIA	1.108.776	186.720		
Comune di Milano	1.256.211	286.202	95.779	33,5%
Provincia di Milano	3.707.210	675.068	139.479	20,7%

Tabella 33: incidenza della famiglie unipersonali composte da anziani sulla popolazione anziana, Milano e Brescia anno 2007

fonte: dati Istat

	2007			
	Popolazione residente	Popolazione residente con età > 65 anni	Famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni	Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni
Comune di BRESCIA	117.511	28.014	9.240	33,0%
Provincia di BRESCIA	1.059.593	188.259	-	-
Comune di Milano	1.303.437	310.636	115.605	37,2%
Provincia di Milano	3.884.481	794.459	183.928	23,2%

Osservando i dati disponibili per Milano, si nota che la crescita dell'incidenza percentuale delle famiglie unipersonali formate da persone con età superiore a 65 anni a livello comunale e provinciale è pressoché costante. Nel 2007 si ha infatti una crescita dell'11% nel Comune e del 12% nella Provincia rispetto al 2001. Sulla base di questa osservazione è verosimile ipotizzare la validità della dinamica del fenomeno comunale anche a livello provinciale ed estendere tale ipotesi anche al caso di Brescia.

Un'altra osservazione essenziale per la stima dei single anziani in Provincia è l'osservazione della diversa incidenza del fenomeno nella Provincia di Milano e nel Comune capoluogo. Nel 2001 nel Comune di Milano il 33,5% della popolazione anziana vive da sola, mentre in Provincia solo il 20,7%.

La differenza esistente si mantiene quasi inalterata anche per l'anno 2007, a conferma del fatto che solitamente in Provincia la rete di protezione esistente nei confronti della popolazione anziana è maggiore rispetto al Comune capoluogo, per cui la tendenza a vivere da soli per la popolazione anziana è minore.

Per effettuare una stima del fenomeno a livello provinciale il dato di partenza, ovvero l'incidenza delle famiglie unipersonali formate da anziani con età superiore ai 65 anni al 2001, è stato ricostruito sulla base del confronto tra Brescia e Milano, applicando la seguente proporzione:

Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni comune di BRESCIA	:	Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni provincia di BRESCIA	=	Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni comune di Milano	:	Incidenza famiglie unipersonali formate da persone con età > 65 anni provincia di Milano
34,3%		x		33,5%		20,7%
		x =				
		21,2%				

A partire da questo dato e ipotizzando la validità della dinamica del fenomeno comunale, è possibile ipotizzare una ricostruzione della serie storica delle famiglie unipersonali formate da persone con età superiore ai 65 anni nella Provincia di Brescia.

SINGLE ANZIANI 2002				
% single al 2001 comune di Brescia	:	% single al 2002 comune di Brescia	=	% single al 2001 provincia di Brescia
34,2%	:	32,1%	=	21,2%
x =	:	19,9%	:	X

SINGLE ANZIANI 2003				
% single al 2002 comune di Brescia	:	% single al 2003 comune di Brescia	=	% single al 2002 provincia di Brescia
32,1%	:	31,8%	=	19,9%
x =	:	19,7%	:	X

SINGLE ANZIANI 2004				
% single al 2003 comune di Brescia	:	% single al 2004 comune di Brescia	=	% single al 2003 provincia di Brescia
31,8%	:	32,2%	=	19,7%
x =	:	19,9%	:	X

SINGLE ANZIANI 2005				
% single al 2004 comune di Brescia	:	% single al 2005 comune di Brescia	=	% single al 2004 provincia di Brescia
32,2%	:	32,0%	=	19,9%
x =	:	19,8%	:	X

SINGLE ANZIANI 2006				
% single al 2005 comune di Brescia	:	% single al 2006 comune di Brescia	=	% single al 2005 provincia di Brescia
32,0%	:	32,0%	=	19,8%
x =	:	19,8%	:	X

SINGLE ANZIANI 2007				
% single al 2006 comune di Brescia	:	% single al 2007 comune di Brescia	=	% single al 2006 provincia di Brescia
32,0%	:	32,0%	=	19,8%
x =	:	19,8%	:	X

SINGLE ANZIANI 2008				
% single al 2007 comune di Brescia	:	% single al 2008 comune di Brescia	=	% single al 2007 provincia di Brescia
32,0%	:	32,1%	=	19,8%
x =	:	19,9%	:	X

Tabella 34: serie storica 2001 - 2009 famiglie unipersonali formate da anziani con età superiore ai 65 anni
 fonte: elaborazione e stima da dati vari

		Anziani (> 65 anni) residenti in Provincia di Brescia		
		Anziani residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
anno	2001	186.845	21,2%	39.568
	2002	192.019	19,9%	38.135
	2003	198.591	19,7%	39.049
	2004	204.872	19,9%	40.832
	2005	211.363	19,8%	41.808
	2006	216.891	19,8%	42.989
	2007	221.872	19,8%	43.945
	2008	226.248	19,9%	44.972

La categoria dei single è suscettibile di notevoli variazioni; determinata la serie storica 2002-2008 dei single esclusi gli anziani, si ipotizza che la domanda abitativa sia pari all'1% della popolazione single annua, in quanto vivere da soli è una condizione in un certo senso di privilegio, per cui determini una domanda abitativa minima e molto variabile.

Tabella 35: stima domanda abitativa 2002-2008 determinata da famiglie unipersonali, Comune di Brescia
 fonte: elaborazione e stima da dati vari

	Comune di Brescia				
	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali anziane	famiglie unipersonali determinanti fabbisogno	incidenza fabbisogno non soddisfatto	valore assoluto
2002	32.363	13.020	19.343	1%	193
2003	34.188	13.302	20.886	1%	209
2004	36.298	13.713	22.585	1%	226
2005	36.094	13.913	22.181	1%	222
2006	36.034	14.161	21.873	1%	219
2007	36.747	14.362	22.385	1%	224
2008	37.414	14.564	22.850	1%	229
totale fabbisogno					1.521

Tabella 36: stima domanda abitativa 2002-2008 determinata da famiglie unipersonali, Provincia di Brescia
 fonte: elaborazione e stima da dati vari

Provincia di Brescia					
	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali anziane	famiglie unipersonali determinanti fabbisogno	incidenza fabbisogno non soddisfatto	valore assoluto
2002	111.744	38.135	73.609	1%	736
2003	119.415	39.049	80.366	1%	804
2004	127.187	40.832	86.355	1%	864
2005	129.539	41.808	87.731	1%	877
2006	132.088	42.989	89.100	1%	891
2007	136.576	43.945	92.632	1%	926
2008	140.199	44.972	95.228	1%	952
totale fabbisogno					6.050

Tabella 37: riepilogo stima della domanda abitativa 2002-2008 generata da single

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
domanda abitativa generata da single al 2008	1.521	4.529	6.050

3.2.3 LA DOMANDA DETERMINATA DAGLI STUDENTI FUORISEDE

I dati relativi alla condizione abitativa degli studenti fuorisede sono di difficile reperimento in quanto non forniti da alcuna statistica.

La stima del fabbisogno abitativo determinato dagli studenti nella città di Brescia è stata fatta sulla base dell'analisi di un campione significativo di situazioni verificandone ed analizzandone le effettive condizioni abitative durante il periodo universitario.

Il campione è stato costruito a partire dagli annunci di appartamenti in affitto destinati a studenti ritenuti completi ovvero comprensivi dei seguenti dati:

- il numero di studenti residenti nell' appartamento,
- i metri quadri totali dell'appartamento

Su questa base è stata calcolata la superficie media a disposizione di ogni singolo residente che è stata definita come superficie standard, in questo caso è stata calcolata una media di 30 mq per studente.

Questo valore è stato poi preso come valore di riferimento per il calcolo del fabbisogno abitativo. Infatti, si considerano nella definizione del disagio abitativo solo gli studenti che presentano i seguenti requisiti:

- non risiedono nella Provincia di Brescia
- non usufruiscono dei servizi abitativi messi a disposizione dall'Università
- non sono pendolari ma decidendo di vivere nel Capoluogo
- non dispongono di una superficie minima di 30 metri quadri a propria disposizione.

Tabella 38: Analisi della condizione abitativa degli studenti fuorisede

fonte: elaborazione su un campione di annunci

	mq appartamento	n.coinquilini	mq a studente	fabbisogno
1	80	3	27	1
2	75	3	25	1
3	85	3	28	1
4	70	2	35	–
5	85	3	28	1
6	90	3	30	–
7	100	3	33	–
8	70	2	35	–
9	110	3	37	–
10	90	2	45	–
11	145	5	29	1
12	60	2	30	–
13	90	3	30	–
14	100	4	25	1
15	110	5	22	1

Sulla base dei dati analizzati si osserva che su un campione di 46 studenti 7 non dispongono dello standard minimo stabilito (30 mq), una percentuale pari al 15%.

Applicando tale percentuale al totale degli studenti identificati come fuori sede non pendolari si ottiene il numero di studenti che ogni anno crea fabbisogno di alloggi a Brescia.

Il numero di fuori sede non pendolari è stato identificato con gli studenti residenti fuori Provincia, il cui valore medio annuo è stato stimato in 2.293, a cui è stato sottratto il numero dei posti letto messo a disposizione dal servizio ISU; in tal modo è stato definito un valore medio annuo pari a 1.963 studenti.

Tabella 39: serie storica studenti iscritti 2002 – 2009

fonte: elaborazione da dati MIUR (Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca)

Unibs + Unicatt BS			
	studenti residenti in provincia	studenti residenti fuori provincia	totale
2002-2003	6306,86	1103,96	7410,82
2003-2004	7091	1373	8464
2004-2005	8521	1682,91	10180
2005-2006	9404	2174	11578
2006-2007	10946	2635	13581
2007-2008	11970	2920	14890
2008-2009	12755	3110	15865
2009-2010	13389	3343	16732

Tabella 40: stima dell'offerta destinata a studenti nel Comune capoluogo

Totale	330
--------	-----

Applicando la percentuale indicativa del disagio abitativo, pari al 15%, al valore medio annuo degli studenti fuori sede non pendolari, si stima una domanda abitativa dei fuori sede al 2008 pari a 299 vani.

Tabella 41: stima della domanda abitativa degli studenti fuori sede al 2008

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	università degli studi sede di Brescia
studenti fuorisede iscritti valore medio annuo	2.293
posti messi a disposizione di servizio ISU	330
studenti fuorisede determinanti domanda abitativa	1.963
incidenza disagio abitativo studenti fuorisede	15%
domanda abitativa studenti fuorisede al 2008	299

3.2.4 LA DOMANDA DETERMINATA DAGLI IMMIGRATI STRANIERI

La componente immigrata straniera è in continuo aumento e come già evidenziato è proprio la crescita della presenza straniera che, compensando la continua diminuzione della popolazione italiana, determina la stabilità numerica della popolazione residente nel Comune di Brescia.

Valutare la domanda abitativa generata dagli immigrati stranieri è determinante in quanto è una delle fasce di popolazione maggiormente interessata dai fenomeni di povertà e precarietà.

Il primo obiettivo è la valutazione del fabbisogno abitativo pregresso 2002-2008 generato dalla componente straniera regolare e irregolare presente sul territorio; la domanda abitativa in questo caso si può considerare come sommatoria di due componenti distinte:

1. il fabbisogno determinato dall'incremento degli immigrati stranieri (2002-2008) che al 2008 si trovano in disagio abitativo;
2. il fabbisogno determinato dall'incremento medio annuo della componente straniera irregolare e regolare non residente che, proprio in quanto tale, costituisce fonte di domanda abitativa.

Persone in condizione di disagio abitativo al 2008:

La stima degli stranieri che si trovano in condizione abitativa precaria è stata formulata sulla base dell'analisi della tipologia abitativa e del relativo contratto, prendendo in considerazione come situazioni abitative ritenute inidonee coloro che abitano in affitto senza contratto, in strutture di accoglienza, sul luogo di lavoro, in baracche o luoghi di fortuna, coloro che non hanno fissa dimora o che occupano abusivamente l'alloggio in cui vivono.

Al 2008 risulta che il 14,4% della popolazione straniera presente in Provincia vive in condizioni inidonee.

Tabella 42: tipologie abitative e contratto ritenuti inidonei in Provincia di Brescia, anno 2008

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		2008
tipologie abitative e contratto ritenute inidonee	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>senza contratto</i>	2,5
	Casa in affitto (solo o con parenti) <i>non sa</i>	0,5
	Da parenti, amici, conoscenti (ospite non pagante)	1,8
	Casa in affitto con altri immigrati <i>senza contratto</i>	2,6
	Casa in affitto con altri immigrati <i>non sa</i>	1,1
	Struttura d'accoglienza	0,3
	Sul luogo di lavoro	5,2
	Occupazione abusiva	0,1
	Campo Nomadi	-
	Baracche o luoghi di fortuna	0,2
	Sistemazione precaria (Senza fissa dimora/dove capita)	0,1
	altro	-
	non risponde	-

Il dato è disponibile solo a livello provinciale; per quanto riguarda la situazione comunale non sono state compiute ricerche finalizzate a definirla, per cui è necessario riferirsi anche in questo caso al dato provinciale.

Una quota di disagio abitativo determinato dagli stranieri è compreso nel fabbisogno pregresso precedentemente calcolato. Per evitare l'eventuale sovrapposizione di dati, la percentuale relativa all'incidenza della condizione abitativa considerata non idonea è stata applicata all'incremento 2002 – 2008 degli stranieri presenti (regolari e irregolari). In questo modo si stima l'incremento 2002 – 2008 della popolazione straniera che vive in condizione di disagio abitativo. A livello comunale i dati relativi alla componente irregolare e regolare non residente non sono disponibili, per cui la componente regolare non residente è stata stimata a partire dall'ipotesi di validità dell'incidenza di questa a livello provinciale, mentre la presenza irregolare sulla base dei dati stimati per il Distretto Socio Sanitario di Brescia sono disponibili solo per gli anni 2006, 2007 e 2008.

Al 2008 si stima una presenza complessiva pari a 36.625 persone.

Tabella 43: stima degli stranieri regolari e irregolari presenti nel Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati Istat e Orim

	anno	stranieri regolari residenti		stranieri regolari non residenti		stranieri irregolari		totale
		valore assoluto	%	valore assoluto	%	valore assoluto	%	
	2006	25.466	81,7%	1.925	6%	3.771	12,1%	31.162
	2007	27.478	81,1%	2.746	8%	3.659	10,8%	33.884
	2008	30.294	85,0%	1.768	5%	3.562	10,0%	35.625

Tabella 44: stima stranieri in condizioni abitative non idonee al 2008

fonte: elaborazione e stima su dati Istat e Orim

	comune di BRESCIA	provincia di BRESCIA
incremento stranieri 2002-2008	18.952	95.700
incidenza % stranieri in condizioni abitative precarie	14,4	14,4
domanda determinata da stranieri in condizioni abitative non idonee	2.729	13.781

Incremento medio annuo della componente straniera irregolare e regolare non residente

Occorre ora valutare l'incremento medio annuo dovuto agli stranieri irregolari e ai cosiddetti regolari non residenti, in quanto si tratta di un valore non incluso nei dati statistici comunali e provinciali (che comprendono esclusivamente gli stranieri regolarmente iscritti in anagrafe) e in quanto chi arriva irregolarmente in Italia si sottintende già a priori in condizione di disagio abitativo.

Si valuta quindi un valore medio di irregolari che giungono annualmente sia in Provincia che in Comune. Per fare questo, però, è stata considerata sia la componente regolare non residente sia la componente irregolare, questo perché il comportamento di queste categorie è strettamente correlato e differente in relazione alle sanatorie che ciclicamente si susseguono.

Tabella 45: serie storica 2001-2008 presenza straniera regolare ed irregolare in Provincia di Brescia

fonte: Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

			1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	
tipologia presenza	Regolari residenti	valore assoluto	45.300	46.700	56.800	86.300	107.300	114.600	125.000	141.100	
		%	75%	65%	77%	84%	82%	82%	82%	84%	
	Regolari non residenti	valore assoluto	4.200	5.500	10.900	7.700	10.600	8.600	12.400	8.300	
		%	7%	8%	15%	7%	8%	6%	8%	5%	
	Irregolari	valore assoluto	10.600	19.300	6.300	9.200	12.700	16.000	15.600	17.800	
		%	18%	27%	9%	9%	10%	11%	10%	11%	
	totale stranieri non residenti (regolari + irregolari)	valore assoluto	14.800	24.800	17.200	16.900	23.300	24.600	28.000	26.100	
		%	25%	35%	23%	16%	18%	18%	18%	16%	
	totale		60.100	71.500	74.000	103.200	130.600	139.200	153.000	167.200	

Considerando una media dei valori si stima un incremento medio annuo di irregolari e regolari non residenti pari a 1.614 persone.

A livello comunale i dati relativi alla componente irregolare e regolare non residente stimati in precedenza risultano insufficienti, per cui l'incremento medio è stato calcolato sulla base del dato provinciale a partire da

alcune osservazioni relative all'incidenza rivestita dal Comune di Brescia rispetto alla Provincia per quanto riguarda la presenza complessiva di stranieri e la componente irregolare.

		stranieri presenti (reg+ irr)			valore medio
		Comune di BRESCIA	Provincia di BRESCIA	incidenza presenza straniera Comune di BRESCIA/Provincia	
anno	2006	31.162	139.200	22,4%	21,9%
	2007	33.884	153.000	22,1%	
	2008	35.625	167.200	21,3%	

		stranieri presenti irregolari			valore medio
		Comune di BRESCIA	Provincia di BRESCIA	incidenza presenza straniera Comune di BRESCIA/Provincia	
anno	2006	3.771	16.000	23,6%	22,3%
	2007	3.659	15.600	23,5%	
	2008	3.562	17.800	20,0%	

		stranieri regolari non residenti+ irregolari			valore medio
		Comune di BRESCIA	Provincia di BRESCIA	incidenza presenza straniera Comune di BRESCIA/Provincia	
anno	2006	5.696	24.600	23,2%	22,2%
	2007	6.406	28.000	22,9%	
	2008	5.331	26.100	20,4%	

L'incidenza della componente regolare non residente e di quella irregolare presente nel capoluogo rispetto alla Provincia non presenta significative differenze negli anni considerati, per cui la componente irregolare media annua a livello comunale è stata determinata sulla base di quella provinciale considerando un valore medio di incidenza pari al 22,1%

$$1.614 \times 22,1\% = 358$$

Tabella 46: sintesi della domanda abitativa determinata da componente straniera (stima)

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
domanda determinata da stranieri in condizioni abitative non idonee	2.729	11.052	13.781
Incremento medio annuo componente irregolare / non residente	358	1.257	1.614
domanda abitativa determinata da stranieri	3.087	12.308	15.395

RIEPILOGO DOMANDA ABITATIVA 2002 – 2008

	Domanda abitativa 2002 – 2008		
	Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
domanda determinata da matrimoni	4.443	28.079	32.522
domanda determinata da convivenze	1.333	8.424	9.757
domanda determinata da divorzi	1.011	5.408	6.419
domanda determinata da separazioni	635	3.408	4.043
domanda determinata da single	1.521	4.529	6.050
domanda determinata da studenti	299	-	299
domanda determinata da disagio abitativo degli stranieri	3.087	12.308	15.395
Totale	12.329	62.156	74.485

3.2.5 LE POSSIBILITA' DI ACCESSO AL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN BASE ALLE FASCE DI REDDITO

LE FASCE DI REDDITO DELLE NUOVE FAMIGLIE

Calcolata la domanda abitativa 2002-2008, è necessario capire la capacità delle nuove famiglie di accedere al mercato dell'abitazione, sia per quanto riguarda l'acquisto che la locazione.

Per fare questo è necessario comprendere in quali fasce di reddito si inseriscono le nuove famiglie.

I dati disponibili per Brescia sono quelli relativi alle Statistiche fiscali elaborate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze relative alle dichiarazioni dei redditi per le persone fisiche e disponibili per gli anni d'imposta dal 2004 al 2008.

Tabella 47: Distribuzione del reddito imponibile ai fini dell'Addizionale Irpef, Comune di Brescia anno 2004. Importi in euro

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	% importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2004	< 1.000	1095	1,0%	517.293	0,0%
	1000 - 2000	835	0,7%	1.210.701	0,0%
	2000-3000	844	0,7%	2.039.439	0,1%
	3000-4000	755	0,7%	2.576.487	0,1%
	4000-5000	1.012	0,9%	4.460.934	0,2%
	5000-6000	1.025	0,9%	5.477.124	0,2%
	6000-7500	1.835	1,6%	11.960.077	0,4%
	7500-10000	8.708	7,6%	74.346.358	2,6%
	10000-15000	23.390	20,3%	289.035.038	10,3%
	15000-20000	26.326	22,9%	448.275.720	15,9%
	20000-25000	17.334	15,0%	377.135.078	13,4%
	25000-29000	8.928	7,7%	232.840.188	8,3%
	29000-32600	4.919	4,3%	145.887.073	5,2%
	32600-35000	2.382	2,1%	77.493.146	2,8%
	35000-40000	3.279	2,8%	117.310.398	4,2%
	40000-50000	3.829	3,3%	163.037.463	5,8%
	50000-60000	2.405	2,1%	125.337.392	4,5%
	60000-70000	1.573	1,4%	97.052.054	3,4%
70000-100000	2.445	2,1%	192.100.327	6,8%	
oltre 100000	2282	0,02	445.288.872	0,16	
totale	115201	100,0%	2.813.381.162	100,0%	

Tabella 48: Distribuzione del reddito imponibile ai fini dell'Addizionale Irpef, Comune di Brescia anno 2005. Importi in euro

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	% importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2005	< 1.000	998	0,9%	508.214	0,0%
	1000 - 2000	923	0,8%	1.323.782	0,0%
	2000-3000	885	0,8%	2.124.224	0,1%
	3000-4000	837	0,7%	2.842.745	0,1%
	4000-5000	1.035	0,9%	4.552.205	0,2%
	5000-6000	1.023	0,9%	5.390.012	0,2%
	6000-7500	1.816	1,6%	11.721.530	0,4%
	7500-10000	8.433	7,4%	70.734.902	2,6%
	10000-15000	21.833	19,0%	254.897.473	9,2%
	15000-20000	25.677	22,4%	408.353.194	14,8%
	20000-26000	20.382	17,8%	428.248.394	15,5%
	26000-33500	12.803	11,2%	347.552.347	12,6%
	33500-40000	4.917	4,3%	166.253.692	6,0%
	40000-50000	4.078	3,6%	168.627.904	6,1%
	50000-60000	2.447	2,1%	126.019.178	4,6%
	60000-70000	1.600	1,4%	97.431.013	3,5%
	70000-100000	2.618	2,3%	205.772.423	7,4%
	oltre 100000	2.372	2,1%	465.006.007	16,8%
totale	114.677		2.767.359.239		

Tabella 49: Distribuzione del reddito imponibile ai fini dell'Addizionale Irpef, Comune di Brescia anno 2006. Importi in euro

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	% importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2006	< 1.000	860	0,7%	442.839	0,0%
	1000 - 2000	902	0,8%	1.301.323	0,0%
	2000-3000	818	0,7%	1.984.986	0,1%
	3000-4000	827	0,7%	2.780.699	0,1%
	4000-5000	987	0,9%	4.303.244	0,1%
	5000-6000	1.001	0,9%	5.280.194	0,2%
	6000-7500	1.744	1,5%	11.218.088	0,4%
	7500-10000	8.109	7,1%	68.219.613	2,3%
	10000-15000	20.895	18,2%	244.237.096	8,4%
	15000-20000	24.574	21,4%	391.233.491	13,5%
	20000-26000	20.790	18,1%	437.125.652	15,1%
	26000-33500	13.839	12,0%	377.103.010	13,0%
	33500-40000	5.531	4,8%	187.109.731	6,4%
	40000-50000	4.273	3,7%	177.332.568	6,1%
	50000-60000	2.593	2,3%	132.939.505	4,6%
	60000-70000	1.704	1,5%	103.523.299	3,6%
	70000-100000	2.806	2,4%	220.191.243	7,6%
	oltre 100000	2.688	2,3%	538.006.007	18,5%
totale	114.941		2.904.332.588		

Tabella 50: Distribuzione del reddito imponibile ai fini dell'Addizionale Irpef, Comune di Brescia anno 2007. Importi in euro

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	% importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2007	< 1.000	1134	1,0%	558.446	0,0%
	1000 - 2000	1.029	0,9%	1.284.362	0,0%
	2000-3000	731	0,6%	1.642.380	0,1%
	3000-4000	650	0,6%	2.084.475	0,1%
	4000-5000	637	0,6%	2.686.469	0,1%
	5000-6000	653	0,6%	3.366.827	0,1%
	6000-7500	1.397	1,2%	9.078.352	0,3%
	7500-10000	6.857	6,0%	59.365.664	1,9%
	10000-15000	19.796	17,4%	244.223.388	7,9%
	15000-20000	23.896	21,1%	407.800.595	13,3%
	20000-26000	21.513	19,0%	476.238.519	15,5%
	26000-33500	14.522	12,8%	411.418.975	13,4%
	33500-40000	5.775	5,1%	201.736.857	6,6%
	40000-50000	4.518	4,0%	191.172.820	6,2%
	50000-60000	2.647	2,3%	137.318.948	4,5%
	60000-70000	1.793	1,6%	110.367.625	3,6%
	70000-100000	3.027	2,7%	237.490.540	7,7%
oltre 100000	2.883	2,5%	574.447.700	18,7%	
totale	113.458		3.072.282.942		

Tabella 51: Distribuzione dell'imponibile dell'Addizionale Irpef, Comune di Brescia anno 2008. Importi in euro

fonte: Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		numero dichiaranti	% dichiaranti	importo complessivo	% importo
reddito imponibile ai fini delle addizionali irpef anno 2008	< 1.000	1305	1,1%	634.782	0,0%
	1000 - 2000	1.224	1,1%	1.608.143	0,1%
	2000-3000	950	0,8%	2.183.326	0,1%
	3000-4000	805	0,7%	2.647.700	0,1%
	4000-5000	836	0,7%	3.551.397	0,1%
	5000-6000	900	0,8%	4.740.284	0,2%
	6000-7500	1.329	1,2%	8.619.326	0,3%
	7500-10000	6.708	5,9%	58.063.218	1,9%
	10000-15000	18.763	16,4%	231.663.166	7,5%
	15000-20000	24.043	21,0%	411.012.602	13,3%
	20000-26000	21.309	18,6%	471.528.584	15,3%
	26000-33500	14.394	12,6%	407.932.981	13,2%
	33500-40000	6.300	5,5%	220.149.425	7,1%
	40000-50000	4.719	4,1%	199.899.938	6,5%
	50000-60000	2.779	2,4%	144.081.543	4,7%
	60000-70000	1.868	1,6%	115.067.786	3,7%
	70000-100000	3.106	2,7%	243.775.109	7,9%
oltre 100000	2.973	2,6%	562.895.420	18,2%	
totale	114.311		3.090.054.730		

I dati disponibili non sono sufficienti per consentire una stima della capacità di accesso al mercato dell'offerta residenziale delle nuove famiglie, in quanto non forniscono alcun tipo di informazione relativamente all'età dei componenti o alla tipologia di famiglia.

Inoltre essendo disponibili i dati relativi esclusivamente al reddito imponibile non è possibile effettuare un confronto in modo diretto con le soglie di accesso alla domanda di edilizia sociale, individuate dalla presente ricerca, che corrispondono invece a limiti di reddito netto.

Anche in questo caso sono stati effettuati dei paragoni con la situazione milanese, in particolare con i dati forniti dal progetto America (Anagrafe milanese e redditi individuali con archivi) relativi al periodo 2000-2004. Si tratta di uno studio finalizzato all'analisi accurata dei redditi in relazione all'età dei dichiaranti e alla tipologia di famiglia.

Si è optato per un confronto con questi ultimi finalizzato alla ripartizione per fasce d'età delle frequenze delle dichiarazioni relative ai residenti nel Comune di Brescia.

Tabella 52: dichiaranti secondo la fascia d'età ed il reddito imponibile, Comune di Milano valori medi nel periodo 2000-2004

fonte : elaborazione dati progetto America

		Dichiaranti per fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
valori medi	0-15.000	1331,6	38115,6	108.106	97.423	37.567	133.643	416.186
	15.000-20.000	11,2	5766,4	44.125	37.038	10.313	35.118	132.372
	20.000-25.000	3,2	1804	30.930	30.389	6.810	18.983	88.918
	25.000-30.000	1,2	593,8	18.892	20.232	4.260	10.283	54.262
	30.000-35.000	2	269	12.371	13.786	2693,2	5.886	35.007
	35.000-40.000	0,8	149,4	8.614	10.051	1794	4.152	24.761
	40.000-45.000	0,6	91,4	6.002	7.328	1304,2	3553	18.280
	45.000-50.000	0	60,4	4206,8	5.627	1124,2	2494,8	13.513
	50.000-55.000	0,2	34	3044,6	4.409	968,2	1978,6	10.434
	55.000-60.000	0,4	20,6	2381	3.765	798,4	1531,8	8.498
	60.000-65.000	0	20,2	1789,6	3185,8	682,4	1284,2	6.962
	65.000-70.000	0	18,2	1.409	2.729	558	1.026	5.740
	70.000-75.000	0	13	1.123	2.274	442	736	4.589
	oltre 75.000	1,2	88,8	7308,2	17469	3587,8	5567	34.022
totale	1.352	47.045	250.303	255.705	72.903	226.236	853.543	

Tabella 53: dichiaranti secondo la fascia d'età ed il reddito netto, Comune di Milano valori medi nel periodo 2000-2004

fonte: elaborazione dati progetto America

		Dichiaranti per fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
valori medi	0-15.000	1.340	43.081	140.957	123.175	45.273	161.210	515.036
	15.000-20.000	6	2.779	45.764	44.274	10.048	28.514	131.386
	20.000-25.000	2	622	25.443	26.077	5.350	12.127	69.621
	25.000-30.000	2	245	14.426	17.126	3.078	7.063	41.939
	30.000-35.000	1	113	8.072	10.507	1.947	4.821	25.461
	35.000-40.000	0	52	4.727	6.982	1.502	3.042	16.305
	40.000-45.000	0	34	3.052	5.339	1.131	2.151	11.707
	45.000-50.000	0	23	2.161	4.274	857	1.505	8.821
	50.000-55.000	0	17	1.552	3.367	623	1.087	6.646
	55.000-60.000	1	10	1.117	2.450	496	815	4.888
	60.000-65.000	0	6	813	1.901	367	613	3.700
	65.000-70.000	0	6	619	1.453	287	467	2.831
	70.000-75.000	0	4	497	1.193	246	362	2.302
	oltre 75.000	0	52	2.904	7.587	1.697	2.458	14.700
totale	1.352	47.045	252.103	255.705	72.903	226.236	855.343	

La prima operazione da eseguire è rendere le fasce di reddito omogenee.

Tabella 54: dichiaranti per fasce di reddito imponibile omogenee, Comune di Brescia valore medi nel periodo 2004-2008

fonte: elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

		valore medio	
		val assoluto	%
reddito imponibile medio	< 15.000	35.826	31,3%
	15000-20000	24.903	21,7%
	20000-40.000	39.783	34,7%
	40000-50000	4.283	3,7%
	50000-60000	2.574	2,2%
	60000-70000	1.708	1,5%
	oltre 70.000	5.440	4,8%
	totale	114.518	100%

Tabella 55: ripartizione dei dati relativi alle dichiarazioni dei redditi imponibili per fasce omogenee, Comune di Milano valore medi nel periodo 2002-2004

fonte: elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
valori medi	0-15.000	1.332	38.116	108.106	97.423	37.567	133.643	416.186
	15.000-20.000	11	5.766	44.125	37.038	10.313	35.118	132.372
	20.000-40.000	7	2.816	70.806	74.458	15.558	39.303	202.948
	40.000-50.000	1	152	10.209	12.955	2.428	6.048	31.792
	50.000-60.000	1	55	5.426	8.174	1.767	3.510	18.932
	60.000-70.000	0	38	3.199	5.914	1.240	2.311	12.702
	oltre 70.000	1	102	8.432	19.743	4.030	6.303	38.611
	totale	1.352	47.045	250.303	255.705	72.903	226.236	853.543

Tabella 56: ripartizione dei dati relativi alle dichiarazioni dei redditi netti per fasce omogenee, Comune di Milano valore medi nel periodo 2002-2004

fonte: elaborazione dati progetto America

		fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
valori medi	0-15.000	1.340	43.081	140.957	123.175	45.273	161.210	515.036
	15.000-20.000	6	2.779	45.764	44.274	10.048	28.514	131.386
	20.000-40.000	5	1.032	52.668	60.692	11.876	27.053	153.327
	40.000-50.000	0	58	5.212	9.614	1.988	3.657	20.528
	50.000-60.000	1	27	2.669	5.816	1.119	1.902	11.534
	60.000-70.000	0	12	1.432	3.354	654	1.079	6.531
	oltre 70.000	0	56	3.401	8.780	1.944	2.820	17.001
	totale	1.352	47.045	252.103	255.705	72.903	226.236	855.343

Sulla base del confronto con il rapporto che intercorre tra i dichiaranti per fasce di reddito netto e imponibile del progetto America (Comune di Milano) si è giunti alla stima dei dichiaranti per fasce di reddito netto nel Comune capoluogo di Brescia

Tabella 57: stima dichiaranti per fasce di reddito netto, Comune di Brescia valore medi nel periodo 2004-2008

fonte: elaborazione e stima su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze e del progetto America

		valore medio	
		val assoluto	%
reddito netto medio	< 15.000	47.576	41,5%
	15000-20000	26.525	23,2%
	20000-40.000	32.253	28,2%
	40000-50000	2.968	2,6%
	50000-60000	1.683	1,5%
	60000-70000	942	0,8%
	oltre 70.000	2.570	2,2%
	totale	114.518	100%

Identificati i valori relativi ai dichiaranti per fasce di reddito netto, è necessario ripartirli per fasce d'età.

A questo scopo sono stati calcolati, sempre sulla base del progetto America, i valori medi percentuali indicativi della distribuzione delle singole fasce di reddito netto nelle diverse fasce d'età.

Negli anni considerati dal progetto America la distribuzione percentuale per fasce d'età è pressoché costante, le variazioni quindi risultano poco significative.

Sulla base di questa osservazione è stata ipotizzata la medesima ripartizione percentuale per fasce d'età applicata però ai dati relativi alle dichiarazioni dei redditi netti stimati per il Comune di Brescia.

Tabella 58: ripartizione percentuale in fasce d'età dei dichiaranti secondo le fasce di reddito netto Comune di Milano, valori medi

fonte : elaborazione dati progetto America

		Dichiaranti per fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
valori medi	0-15.000	0,3%	8,4%	27,4%	23,9%	8,8%	31,3%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	2,1%	34,8%	33,7%	7,6%	21,7%	100,0%
	20.000-25.000	0,0%	0,9%	36,5%	37,5%	7,7%	17,4%	100,0%
	25.000-30.000	0,0%	0,6%	34,4%	40,8%	7,3%	16,8%	100,0%
	30.000-35.000	0,0%	0,4%	31,7%	41,3%	7,6%	18,9%	100,0%
	35.000-40.000	0,0%	0,3%	29,0%	42,8%	9,2%	18,7%	100,0%
	40.000-45.000	0,0%	0,3%	26,1%	45,6%	9,7%	18,4%	100,0%
	45.000-50.000	0,0%	0,3%	24,5%	48,5%	9,7%	17,1%	100,0%
	50.000-55.000	0,0%	0,3%	23,4%	50,7%	9,4%	16,4%	100,0%
	55.000-60.000	0,0%	0,2%	22,8%	50,1%	10,2%	16,7%	100,0%
	60.000-65.000	0,0%	0,2%	22,0%	51,4%	9,9%	16,6%	100,0%
	65.000-70.000	0,0%	0,2%	21,9%	51,3%	10,1%	16,5%	100,0%
	70.000-75.000	0,0%	0,2%	21,6%	51,8%	10,7%	15,7%	100,0%
	oltre 75.000	0,0%	0,4%	19,8%	51,6%	11,5%	16,7%	100,0%
totale	0,2%	5,5%	29,5%	29,9%	8,5%	26,4%	100,0%	

Tabella 59: ripartizione percentuale in fasce d'età dei dichiaranti secondo le fasce di reddito netto omogenee Comune di Milano, valori medi

fonte : elaborazione dati progetto America

		Dichiaranti per fasce d'età						totale
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	
valori medi	0-15.000	0,3%	8,4%	27,4%	23,9%	8,8%	31,3%	100,0%
	15.000-20.000	0,0%	2,1%	34,8%	33,7%	7,6%	21,7%	100,0%
	20.000-40.000	0,0%	0,7%	34,4%	39,6%	7,7%	17,6%	100,0%
	40.000-50.000	0,0%	0,3%	25,4%	46,8%	9,7%	17,8%	100,0%
	50.000-60.000	0,0%	0,2%	23,1%	50,4%	9,7%	16,5%	100,0%
	60.000-70.000	0,0%	0,2%	21,9%	51,4%	10,0%	16,5%	100,0%
	oltre 70.000	0,0%	0,3%	20,0%	51,6%	11,4%	16,6%	100,0%
totale	0,2%	5,5%	29,5%	29,9%	8,5%	26,4%	100,0%	

Prima di procedere nell'applicazione delle percentuali ai dati relativi alle fasce di reddito di Brescia è necessario effettuare un confronto sulla distribuzione della popolazione per fasce d'età nei Comuni di Milano e Brescia.

In questo caso i dati utilizzati sono forniti dall'Istat e si riferiscono alla popolazione presente al 31 dicembre di ogni anno.

Tabella 60: distribuzione della popolazione per fasce d'età, Comune di Brescia; serie storica 2005 – 2008

fonte: rielaborazione dati Istat

	0-15		16-25		26-40		41-60		61-65		oltre 66		
	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	
2005	26.552	13,9%	16056	8,4%	43026	22,5%	52351	27,4%	12184	6,4%	40890	21,4%	191.059
2006	26.679	14,0%	15892	8,4%	41080	21,6%	53089	27,9%	11516	6,1%	41788	22,0%	190.044
2007	26.850	14,2%	15942	8,4%	39397	20,8%	53322	28,1%	11786	6,2%	42445	22,4%	189.742
2008	27.426	14,4%	16163	8,5%	38458	20,2%	53815	28,2%	11968	6,3%	43014	22,5%	190.844
valore medio	26877	14,1%	16013	8,4%	40490	21,3%	53144	27,9%	11864	6,2%	42034	22,1%	190422

Tabella 61: distribuzione della popolazione per fasce d'età, Comune di Milano; serie storica 2005 – 2008

fonte: rielaborazione dati Istat

	0-15		16-25		26-40		41-60		61-65		oltre 66		
	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	
2005	164.501	12,6%	101053	7,7%	316309	24,2%	355337	27,2%	84057	6,4%	287478	22,0%	1308735
2006	166.952	12,8%	99919	7,7%	304486	23,4%	361092	27,7%	78932	6,1%	292056	22,4%	1303437
2007	169.195	13,0%	99067	7,6%	293490	22,6%	362906	27,9%	80062	6,2%	294913	22,7%	1299633
2008	170.023	13,1%	98824	7,6%	284224	21,9%	365529	28,2%	97541	7,5%	296263	22,9%	1295705
valore medio	167668	12,9%	99716	7,7%	299627	23,0%	361216	27,7%	85148	6,5%	292678	22,5%	1301878

Come si può osservare non esistono differenze particolarmente significative tra la distribuzione della popolazione nelle due città, in entrambe la popolazione d'età compresa tra 0 e 25 anni rappresenta circa il 20% della popolazione complessiva, mentre quella con età superiore ai 61 anni sfiora quasi il 30%.

A fronte di queste considerazioni appare verosimile adottare i valori precedentemente ottenuti al caso di Brescia. Applicando quindi la ripartizione percentuale per fasce d'età dei dichiaranti appartenenti ad ogni fascia di reddito sopra illustrata, sono stati ripartiti i dichiaranti del Comune di Brescia per fasce di età.

Tabella 62: stima ripartizione in fasce d'età dei dichiaranti secondo le fasce di reddito netto omogenee Comune di Brescia

fonte : elaborazione e stima su dati vari

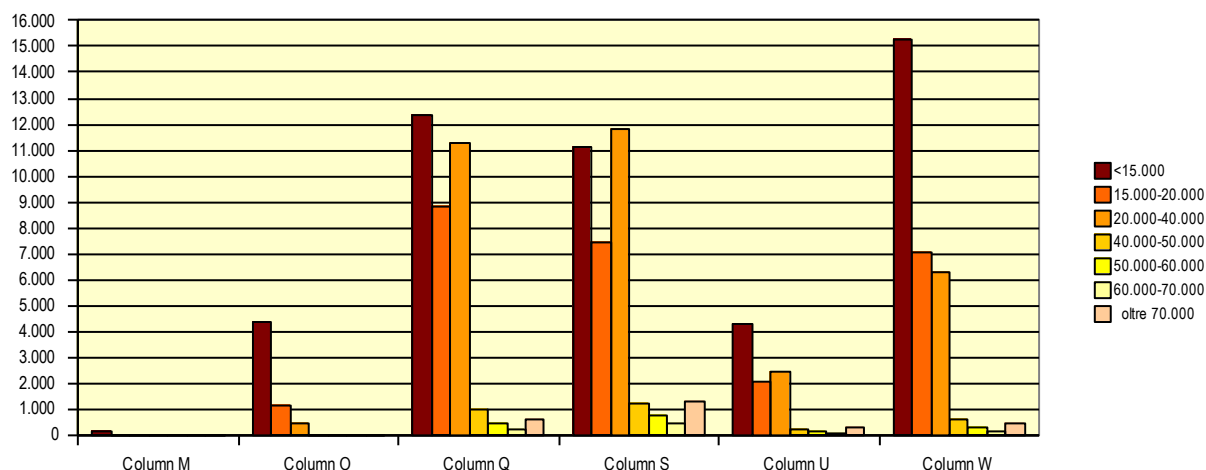
		dichiaranti per fasce d'età						
		0-15	16-25	26-40	41-60	61-65	oltre 66	totale
fasce di reddito	0-15.000	0,3%	9,2%	26,0%	23,4%	9,0%	32,1%	100,0%
		15222,07%	4.357	12.358	11.137	4.294	15.277	47.576
	15.000-20.000	0,0%	4,4%	33,3%	28,0%	7,8%	26,5%	100,0%
		2	1.155	8.842	7.422	2.066	7.037	26.525
	20.000-40.000	0,0%	1,4%	34,9%	36,7%	7,7%	19,4%	100,0%
		1	448	11.253	11.833	2.472	6.246	32.253
	40.000-50.000	0,0%	0,5%	32,1%	40,7%	7,6%	19,0%	100,0%
0		14	953	1.209	227	565	2.968	
50.000-60.000	0,0%	0,3%	25,2%	46,6%	9,8%	18,2%	100,0%	
	0	5	424	784	164	306	1.683	
60.000-70.000	0,0%	0,3%	25,2%	46,6%	9,8%	18,2%	100,0%	
	0	3	237	439	92	171	942	
oltre 70.000	0,0%	0,3%	21,8%	51,1%	10,4%	16,3%	100,0%	
	0	7	561	1.314	268	420	2.570	

È stata infine ricostruita la ripartizione di ogni singola fascia d'età nelle diverse fasce di reddito per il Comune di Brescia.

Tabella 63: stima della distribuzione dei dichiaranti per fasce d'età nelle singole fasce di reddito Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		dichiaranti per fasce d'età												totale	
		0-15		16-25		26-40		41-60		61-65		oltre 66			
fasce di reddito	<15.000	97,7%	152	72,8%	4.357	35,7%	12.358	32,6%	11.137	44,8%	4.294	50,9%	15.277	41,5%	47.576
	15.000-20.000	1,4%	2	19,3%	1.155	25,5%	8.842	21,7%	7.422	21,6%	2.066	23,4%	7.037	23,2%	26.525
	20.000-40.000	0,7%	1	7,5%	448	32,5%	11.253	34,7%	11.833	25,8%	2.472	20,8%	6.246	28,2%	32.253
	40.000-50.000	0,0%	0	0,2%	14	2,8%	953	3,5%	1.209	2,4%	227	1,9%	565	2,6%	2.968
	50.000-60.000	0,0%	0	0,1%	5	1,2%	424	2,3%	784	1,7%	164	1,0%	306	1,5%	1.683
	60.000-70.000	0,0%	0	0,0%	3	0,7%	237	1,3%	439	1,0%	92	0,6%	171	0,8%	942
	oltre 70.000	0,1%	0	0,1%	7	1,6%	561	3,9%	1.314	2,8%	268	1,4%	420	2,2%	2.570



I dati utilizzati sono relativi a periodi diversi e fonti diverse, ma si considera comunque valida la distribuzione percentuale delle singole fasce di reddito nelle diverse fasce d'età. Il risultato finale appare infatti verosimile. Si osserva che i redditi dei dichiaranti d'età compresa tra i 15 e 24 anni si concentrano nelle fasce di reddito più basse, mentre i dichiaranti d'età compresa tra i 26 e 60 anni dispongono di un reddito mediamente più alto: circa la metà si concentra sotto i 20.000 euro, mentre l'altra metà ha un reddito che supera la soglia dei 40.000 euro.

Se si considerano le fasce d'età superiori si nota un progressivo ritorno alle condizioni valide per i giovani.

La maggior parte degli anziani presenta infatti un reddito inferiore ai 20.000 euro e la fascia di reddito maggiormente diffusa è quella inferiore ai 15.000 euro.

Considerando singolarmente le categorie prese in esame nel calcolo del fabbisogno, è possibile effettuare una stima della disponibilità di reddito delle famiglie determinanti domanda abitativa.

MATRIMONI/CONVIVENZE

Per quanto riguarda la domanda generata da matrimoni e convivenze, è necessario innanzitutto tener presente che una parte di essa rientrerà direttamente nella quota di edilizia libera, indipendentemente dal reddito dichiarato, in quanto si assume che possa ricevere un aiuto dalla famiglia di origine. Nel caso specifico di Brescia, tale percentuale è pari a 7,13%, corrispondente all'incidenza dei redditi netti stimati superiori o uguali a 40.000 euro sul totale dei dichiaranti.

Tabella 64: stima del numero di coppie sposate sostenute dalle famiglie nell'acquisto dell'abitazione

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi
Domanda abitativa 2002 – 2008 generata da matrimoni	2.222	4.443	14.039	28.079	16.261	32.522
% di nuove coppie sostenute dalle famiglie	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%
totale	158	317	1.001	2.002	1.159	2.318

Tabella 65: stima del numero di coppie conviventi sostenute dalle famiglie nell'acquisto dell'abitazione

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
	Convivenze	Conviventi	Convivenze	Conviventi	Convivenze	Conviventi
Domanda abitativa 2002 – 2008 generata da convivenze	666	1.333	4.212	8.424	4.878	9.757
% di nuove coppie sostenute dalle famiglie	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%
totale	48	95	300	600	348	696

La stima del reddito delle famiglie che si sono formate a seguito di un matrimonio è stata eseguita a partire dall'esame delle diverse fasce d'età in cui mediamente si decide di sposarsi.

Secondo i dati Istat relativi al 2008 l'età media degli sposi in Lombardia è pari a 33,3 anni per i maschi e 30,2 anni per le femmine. Questo nel caso del primo matrimonio.

L'età media degli sposi alle seconde nozze è pari a 61 anni per i maschi e 48 anni per le femmine, nel caso in cui questi siano rimasti vedovi, mentre è pari a 48 anni per i maschi e 43 anni per le femmine nel caso in cui questi abbiano divorziato.

Un calcolo realistico del reddito basato sull'età degli sposi è di difficile realizzazione poiché è possibile determinare il reddito di ogni componente ma è impossibile stabilire a priori come i redditi dei due coniugi vadano a combinarsi.

I dati Istat relativi al 2008 rivelano che nell'82,3% dei matrimoni gli sposi sono alle prime nozze, mentre nel 13,8% dei casi si tratta di seconde nozze, o successive.

Applicando tali percentuali al valore complessivo dei matrimoni, cui si sottrae il valore assoluto precedentemente esposto e riferito alle coppie che ricevono un aiuto dalle famiglie per l'acquisto della loro abitazione, si giunge così a stimare il numero di coniugi in prime e seconde nozze nel Comune e nella Provincia di Brescia

Tabella 66: stima della ripartizione in prime e seconde nozze per la domanda abitativa generata da matrimoni nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi
1° nozze	1.779	3.557	11.239	22.478	13.018	26.036
2° nozze	285	569	1.799	3.599	2.084	4.168
totale	2.063	4.127	13.039	26.077	15.102	30.204

Tabella 67: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda generata da matrimoni in prime nozze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	1° nozze			
	26-40	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	35,7%	1.269	8.022	9.292
15.000-20.000	25,5%	908	5.740	6.648
20.000-40.000	32,5%	1.156	7.305	8.461
40.000-50.000	2,8%	98	619	717
50.000-60.000	1,2%	44	275	319
60.000-70.000	0,7%	24	154	178
oltre 70.000	1,6%	58	364	422
	100,0%	3.557	22.478	26.036

Tabella 68: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda generata da matrimoni in seconde (o più) nozze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	2° nozze			
	41-60	Comune di Milano	Provincia di Milano (escluso capoluogo)	Provincia di Milano
<15.000	32,6%	186	1.174	1.360
15.000-20.000	21,7%	124	782	906
20.000-40.000	34,7%	197	1.247	1.445
40.000-50.000	3,5%	20	127	148
50.000-60.000	2,3%	13	83	96
60.000-70.000	1,3%	7	46	54
oltre 70.000	3,9%	22	139	160
	100,0%	569	3.599	4.168

Per quanto riguarda le convivenze, come nel calcolo della domanda, non è possibile reperire dati certi. Pertanto le considerazioni riportate derivano dall'analisi effettuata dall'Istat sugli stili di vita delle famiglie italiane.

Analizzando le tendenze abitative in Lombardia, è possibile ipotizzare che la maggior parte delle convivenze (circa l'85%) avvenga tra i 26 e i 40 anni; un valore pari al 5% tra i 16 ed i 25 anni ed un valore pari al 10% tra i 41 ed i 60 anni.

Come per i matrimoni, un calcolo realistico del reddito basato sull'età dei conviventi è di difficile realizzazione poiché è possibile determinare il reddito di ogni componente ma è difficile stabilire come e se i redditi vadano a combinarsi.

Tabella 69: stima della ripartizione in fasce d'età per la domanda abitativa generata da convivenze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	%	Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
		convivenze	conviventi	convivenze	conviventi	convivenze	conviventi
16-25 anni	5,0%	31	62	196	391	227	453
26-40 anni	85,0%	526	1.052	3.325	6.650	3.851	7.702
41-60 anni	10,0%	62	124	391	782	453	906
totale		619	1.238	3.912	7.823	4.531	9.061

Tabella 70: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da convivenze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Convivenze 16-25 anni			
	16-25	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	72,8%	45	285	330
15.000-20.000	19,3%	12	75	87
20.000-40.000	7,5%	5	29	34
40.000-50.000	0,2%	0	1	1
50.000-60.000	0,1%	0	0	0
60.000-70.000	0,0%	0	0	0
oltre 70.000	0,1%	0	0	1
	100%	62	391	453

	convivenze 26-40 anni			
	26-40	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	35,7%	376	2.373	2.749
15.000-20.000	25,5%	269	1.698	1.967
20.000-40.000	32,5%	342	2.161	2.503
40.000-50.000	2,8%	29	183	212
50.000-60.000	1,2%	13	81	94
60.000-70.000	0,7%	7	46	53
oltre 70.000	1,6%	17	108	125
	100%	1.052	6.650	7.702

	convivenze 41-60 anni			
	41-60	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	40	255	296
15.000-20.000	21,7%	27	170	197
20.000-40.000	34,7%	43	271	314
40.000-50.000	3,5%	4	28	32
50.000-60.000	2,3%	3	18	21
60.000-70.000	1,3%	2	10	12
oltre 70.000	3,9%	5	30	35
	100%	124	782	906

DIVORZI E SEPARAZIONI

Per quanto riguarda divorzi e separazioni, la determinazione del fabbisogno si basa sul calcolo del reddito del singolo individuo. All'atto del divorzio l'età media dell'uomo è pari a 46 anni, mentre a 42 anni per le donne.

La fascia d'età da considerare è quindi quella compresa tra i 41 e 60 anni.

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
Domanda abitativa 2002 – 2008 generata da divorzi	635	3.408	4.043

Tabella 71: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da divorzi nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	divorzi			
	41-60	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	207	1.112	1.319
15.000-20.000	21,7%	138	741	879
20.000-40.000	34,7%	220	1.181	1.401
40.000-50.000	3,5%	23	121	143
50.000-60.000	2,3%	15	78	93
60.000-70.000	1,3%	8	44	52
oltre 70.000	3,9%	24	131	156
	100%	635	3.408	4.043

All'atto della separazione i mariti hanno mediamente 44 anni e le mogli 41; anche in questo caso la fascia da considerare è quella 41- 60 anni.

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
Domanda abitativa 2002 – 2008 generata da separazioni	1.011	5.407	6.419

Tabella 72: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da separazioni nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	separazioni			
	41-60	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	330	1.764	2.094
15.000-20.000	21,7%	220	1.176	1.395
20.000-40.000	34,7%	350	1.874	2.225
40.000-50.000	3,5%	36	192	227
50.000-60.000	2,3%	23	124	147
60.000-70.000	1,3%	13	69	82
oltre 70.000	3,9%	39	208	247
	100%	1.011	5.407	6.419

I SINGLE

La distribuzione della componente single per fasce d'età è stata costruita adottando la ripartizione già utilizzata per la popolazione residente nel Comune di Brescia, con età superiore ai 16 anni, ed applicata anche alla realtà provinciale.

Prima di tutto è stata definita l'incidenza percentuale delle classi di età della popolazione a partire dai valori disponibili per il periodo 2005 – 2008.

Tabella 73: ripartizione per classi d'età della popolazione residente nel Comune di Brescia

fonte: rielaborazione dati Istat

	0-15		16-25		26-40		41-60		61-65		oltre 66		
	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	
2005	26.552	13,9%	16056	8,4%	43026	22,5%	52351	27,4%	12184	6,4%	40890	21,4%	191.059
2006	26.679	14,0%	15892	8,4%	41080	21,6%	53089	27,9%	11516	6,1%	41788	22,0%	190.044
2007	26.850	14,2%	15942	8,4%	39397	20,8%	53322	28,1%	11786	6,2%	42445	22,4%	189.742
2008	27.426	14,4%	16163	8,5%	38458	20,2%	53815	28,2%	11968	6,3%	43014	22,5%	190.844
valore medio	26877	14,1%	16013	8,4%	40490	21,3%	53144	27,9%	11864	6,2%	42034	22,1%	190422

Avendo sottratto la componente single con età superiore ai 65 anni, è necessario ricalcolare la distribuzione percentuale considerando solo le fasce d'età comprese tra 16 e 65 anni, che risulta la seguente:

Tabella 74: individuazione dell'incidenza percentuale media delle classi d'età della popolazione con età compresa tra 16 65 anni nel Comune di Brescia

fonte: rielaborazione dati Istat

	16-25		26-40		41-60		61-65		
	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	
2005	16056	13,0%	43026	34,8%	52351	42,3%	12184	9,9%	123.617
2006	15892	13,1%	41080	33,8%	53089	43,7%	11516	9,5%	121.577
2007	15942	13,2%	39397	32,7%	53322	44,3%	11786	9,8%	120.447
2008	16163	13,4%	38458	31,9%	53815	44,7%	11968	9,9%	120.404
valore medio	16013	13,2%	40490	33,3%	53144	43,7%	11864	9,8%	121511

Sulla scorta dei dati ottenuti è possibile ora individuare i redditi annuali dei single suddivisi per fasce d'età.

Tabella 75: ripartizione per fasce d'età dei single che generano domanda abitativa

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
	%	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali non in coabitazione
16-25 anni	13,2%	201	598	799
26-40 anni	33,3%	507	1.508	2.015
41-60 anni	43,7%	665	1.979	2.644
61-65 anni	9,8%	149	444	593
totale		1.521	4.529	6.050

Tabella 76: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da single nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

Single 16-25 anni				
	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	72,8%	146	435	581
15.000-20.000	19,3%	39	115	154
20.000-40.000	7,5%	15	45	60
40.000-50.000	0,2%	0	1	2
50.000-60.000	0,1%	0	1	1
60.000-70.000	0,0%	0	0	0
oltre 70.000	0,1%	0	1	1
	100%	201	598	799

single 26-40 anni				
	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	35,7%	181	538	719
15.000-20.000	25,5%	129	385	514
20.000-40.000	32,5%	165	490	655
40.000-50.000	2,8%	14	42	55
50.000-60.000	1,2%	6	18	25
60.000-70.000	0,7%	3	10	14
oltre 70.000	1,6%	8	24	33
	100%	507	1.508	2.015

single 41-60 anni				
	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	217	646	863
15.000-20.000	21,7%	145	430	575
20.000-40.000	34,7%	230	686	916
40.000-50.000	3,5%	24	70	94
50.000-60.000	2,3%	15	45	61
60.000-70.000	1,3%	9	25	34
oltre 70.000	3,9%	26	76	102
	100%	665	1.979	2.644

single 61-65 anni				
	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	44,8%	67	199	266
15.000-20.000	21,6%	32	96	128
20.000-40.000	25,8%	38	114	153
40.000-50.000	2,4%	4	10	14
50.000-60.000	1,7%	3	8	10
60.000-70.000	1,0%	1	4	6
oltre 70.000	2,8%	4	12	17
	100%	149	444	593

GLI STUDENTI FUORI SEDE

La componente degli studenti si colloca nella fascia d'età tra i 16 anni e i 25 anni.

Nella maggior parte dei casi non lavora e quindi non percepisce un reddito; anche nel caso in cui lavori, difficilmente supera la soglia dei 15.000 euro annui.

	Comune di Brescia
Domanda abitativa 2002 – 2008 generata da studenti	393

Tabella 77: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da studenti fuori sede nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

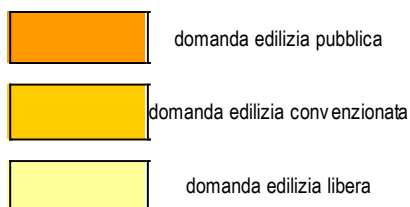
	Studenti 16-25 anni	
	%	Brescia
<15.000	72,8%	286
15.000-20.000	19,3%	76
20.000-40.000	7,5%	29
40.000-50.000	0,2%	1
50.000-60.000	0,1%	0
60.000-70.000	0,0%	0
oltre 70.000	0,1%	0
	100%	393

GLI IMMIGRATI STRANIERI

La componente determinata dall'incremento medio annuo degli stranieri irregolari e di quelli in disagio abitativo, date le condizioni precarie di partenza, difficilmente avrà un lavoro e anche nel momento in cui l'avesse si ipotizza non supererebbe la soglia dei 15.000 euro.

3.2.6 LA DOMANDA ABITATIVA 2002 – 2008 DELLE NUOVE FAMIGLIE: L'EDILIZIA SOCIALE, CONVENZIONATA E LIBERA

Come descritto nel cap. 2 paragrafo 2.5: *metodo di attribuzione dei limiti di reddito di accesso all'edilizia libera convenzionata e sociale e applicazione alla provincia di Brescia e al suo capoluogo*, si è provveduto a dividere la domanda abitativa secondo le tre categorie che appaiono nelle tabelle secondo la seguente legenda:



Matrimoni e convivenze

Per entrambe le categorie è stato fatto lo stesso ragionamento, in quanto si tratta di fenomeni assimilabili. In entrambi i casi infatti si parla di una coppia per cui i redditi da prendere in considerazione sono due.

Per tutte le persone con reddito superiore ai 40.000 euro si fa corrispondere una domanda di edilizia libera, in quanto anche nel caso in cui lavorasse una sola persona, il reddito complessivo si inserirebbe comunque nella fascia corrispondente alla domanda di edilizia libera.

Valutazioni differenti sono obbligatorie per le persone i cui redditi si collocano al di sotto della soglia limite dei 40.000 euro, in quanto dovendo considerare il reddito complessivo è necessario fare delle ipotesi più articolate.

Secondo i dati forniti dall'Istat per il nord ovest, l'81% delle coppie è formato da persone che lavorano (o ritirati dal lavoro), mentre il rimanente 19% da un solo lavoratore.

Pertanto si applicano tali percentuali ai valori dei matrimoni nelle diverse fasce di reddito inferiori ai 20.000 euro.

Le coppie costituite da un unico lavoratore sono automaticamente collocabili in base alla fascia di reddito nella quale si inseriscono: edilizia pubblica se il reddito è inferiore ai 20.000 euro e edilizia convenzionata se questo è compreso tra i 20.000 e i 40.000 euro annui. Le coppie formate da due lavoratori con reddito individuale inferiore a 15.000 euro sono state ripartite tra la domanda di edilizia sociale e la domanda di edilizia convenzionata in quanto non è possibile stabilire il reddito complessivo, per cui è stato ipotizzato che il 25% di queste coppie abbia un reddito complessivo inferiore ai 20.000 euro mentre il restante 75% abbia un reddito complessivo compreso tra i 20.000 e i 30.000 euro e pertanto si collochi nella domanda di edilizia convenzionata. Le coppie di lavoratori con reddito compreso tra i 15.000 e i 20.000 euro sono invece da attribuire alla domanda di edilizia convenzionata. Le coppie costituite da lavoratori con reddito compreso tra i 20.000 e i 40.000 euro si collocano invece nella domanda di edilizia libera. Le coppie che ricevono un aiuto nell'acquisto dell'abitazione dalla famiglia di origine si collocano automaticamente nella domanda di edilizia libera.

Tabella 78: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2002 – 2008 generata dalle nuove unioni nel Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	nuove unioni						
	1° nozze	2°nozze	convivenze	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	1.269	186	461	1.916	364	388	1.164
15.000-20.000	908	124	308	1.340	255	271	814
20.000-40.000	1.156	197	389	1.743	331	-	1.412
40.000-50.000	98	20	33	-	-	-	-
50.000-60.000	44	13	16	-	-	-	-
60.000-70.000	24	7	9	-	-	-	-
oltre 70.000	58	22	22	-	-	-	-
Coppie che ricevono un aiuto nell'acquisto dell'abitazione dalla famiglia di origine	412						

Tabella 79: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2002 – 2008 generata dalle nuove unioni negli altri Comuni della Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	nuove unioni						
	1° nozze	2°nozze	convivenze	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	8.022	1.174	2.913	12.109	2.301	2.452	7.356
15.000-20.000	5.740	782	1.943	8.465	1.608	1.714	5.143
20.000-40.000	7.305	1.247	2.461	11.013	2.093	-	8.921
40.000-50.000	619	127	212	-	-	-	-
50.000-60.000	275	83	100	-	-	-	-
60.000-70.000	154	46	56	-	-	-	-
oltre 70.000	364	139	138	-	-	-	-
Coppie che ricevono un aiuto nell'acquisto dell'abitazione dalla famiglia di origine	2.602						

Divorzi, separazioni, single, studenti e stranieri

La domanda abitativa determinata da queste categorie è stabilita sulla valutazione dei redditi di persone singole, per cui esiste una corrispondenza diretta tra il reddito e la tipologia di domanda. Non essendoci uniformità tra le fasce di reddito e le soglie di accesso all'edilizia sociale per le famiglie unipersonali (17.000 euro annui), la fascia di reddito 15.000 – 20.000 euro è stata ripartita in modo proporzionale tra la domanda sociale e convenzionata.

La domanda abitativa determinata dagli stranieri, come precedentemente specificato, rientra per intero nella domanda di edilizia sociale, avendo fissato la soglia limite per il reddito di tale categoria in 15.000 euro.

Tabella 80: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2002 – 2008 generata da divorzi, separazioni, single, studenti e stranieri nel Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	divorzi	separazioni	single				studenti	componente irregolare annua	disagio abitativo Stranieri
			15-26 anni	26-40 anni	41-60 anni	61-65 anni			
<15.000	207	330	146	181	217	67	286	358	2.729
15.000-20.000	138	220	39	129	145	32	76		
20.000-40.000	220	350	15	165	230	38	29		
40.000-50.000	23	36	0	14	24	4	1		
50.000-60.000	15	23	0	6	15	3	0		
60.000-70.000	8	13	0	3	9	1	0		
oltre 70.000	24	39	0	8	26	4	0		



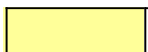
Tabella 81: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2002 – 2008 generata da divorzi, separazioni, single, studenti e stranieri negli altri Comuni della Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	divorzi	separazioni	single				studenti	componente irregolare annua	disagio abitativo Stranieri
			15-26 anni	26-40 anni	41-60 anni	61-65 anni			
<15.000	1.112	1.764	435	538	646	199		1.257	11.052
15.000-20.000	741	1.176	115	385	430	96			
20.000-40.000	1.181	1.874	45	490	686	114			
40.000-50.000	121	192	1	42	70	10			
50.000-60.000	78	124	1	18	45	8			
60.000-70.000	44	69	0	10	25	4			
oltre 70.000	131	208	1	24	76	12			

Sommando le diverse componenti, la domanda abitativa 2002 – 2008 suddivisa per tipologia, risulta la seguente:



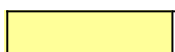
Comune di Brescia

		Vani	Percentuale
	domanda edilizia pubblica	5.916	47,62%
	domanda edilizia convenzionata	4.018	32,34%
	domanda edilizia libera	2.489	20,04%



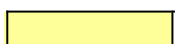
La domanda di edilizia convenzionata viene a sua volta ripartita nelle seguenti quote:

affitto 1.004 vani
vendita 3.013 vani

Altri Comuni della Provincia di Brescia

		Vani	Percentuale
	domanda edilizia pubblica	24.835	39,96%
	domanda edilizia convenzionata	22.168	35,67%
	domanda edilizia libera	15.152	24,38%

Il limite di accesso all'edilizia libera per gli altri Comuni della Provincia è stato ridotto a 35.000 euro; per tale motivo una quota pari al 20% della domanda di edilizia convenzionata è trasferito nella domanda di edilizia libera. La suddivisione definitiva risulta in tal modo la seguente:

		Vani	Percentuale
	domanda edilizia pubblica	24.835	39,96%
	domanda edilizia convenzionata	17.734	28,53%
	domanda edilizia libera	19.586	31,51%

La domanda di edilizia convenzionata viene a sua volta ripartita nelle seguenti quote:

affitto 4.434 vani
vendita 13.301 vani

3.2.7 L' OFFERTA RESIDENZIALE 2002 – 2008 NELLA PROVINCIA E NEL COMUNE DI BRESCIA

Analizzata la domanda abitativa è necessario comprendere quale è stata l'offerta residenziale immessa sul mercato tra il 2002 e il 2008. Il numero di abitazioni realizzate nel Comune capoluogo e nella Provincia di Brescia nel periodo 2005 – 2007 è fornito dai "Rapporti sulle nuove costruzioni" curati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio.

Tabella 82: numero di abitazioni realizzate nella Provincia di Brescia 2005 – 2007

fonte: elaborazione dati OMI – Agenzia del Territorio

produzione residenziale - numero di abitazioni realizzate		
2005	2006	2007
8.562	8.815	9.047

Tabella 83: numero di abitazioni realizzate nel Comune di Brescia 2005 – 2007

fonte: elaborazione dati OMI – Agenzia del Territorio

produzione residenziale - numero di abitazioni realizzate		
2005	2006	2007
141	501	484

La produzione per gli anni precedenti è stata stimata sulla base del trend della produzione residenziale in Italia, fornita dalle ricerche relative al settore delle costruzioni elaborate dal Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (Cresme).

Tabella 84: numero di abitazioni realizzate in Italia 2002 – 2009

fonte: elaborazione dati CRESME

produzione residenziale - numero di abitazioni realizzate in Italia							
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
242.000	252.000	278.000	300.000	333.000	339.000	320.000	283.000

Il parametro adottato per la stima della numero di abitazioni realizzate nel periodo 2002 – 2004 e per l'anno 2008 è l'incidenza percentuale della produzione locale rispetto alla produzione nazionale. Questo indicatore è pari ad un valore medio di 2,72% per la Provincia e dello 0,11% per il Comune capoluogo.

Ipotizzando la validità del trend di crescita del mercato immobiliare nazionale per gli anni mancanti anche a livello provinciale e comunale, è stato stimato il numero di abitazioni realizzate nell'intero periodo 2002 – 2008.

Tabella 85: stima numero di abitazioni realizzate nella Provincia di Brescia 2002 – 2008

fonte: elaborazione e stima su dati OMI – Agenzia del Territorio e CRESME

produzione residenziale - numero di abitazioni realizzate							
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	TOT.
6.590	6.863	7.571	8.562	8.815	9.047	8.715	56.162

Tabella 86: stima numero di abitazioni realizzate nel Comune di Brescia 2002 – 2008

fonte: elaborazione e stima su dati OMI – Agenzia del Territorio e CRESME

produzione residenziale - numero di abitazioni realizzate							
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	TOT.
274	286	315	141	501	484	363	2.364

L'offerta così stimata è stata trasformata in vani teorici moltiplicando il numero di abitazioni per un coefficiente pari a 2,2, definito come valore medio del numero di componenti per famiglia. Così facendo si stima un'offerta 2002 – 2008 complessiva di 5.202 vani per il Comune capoluogo e di 17.651 vani per la Provincia.

E' da evidenziare che non tutta la produzione di abitazioni nell'ambito provinciale è destinata al mercato delle prime case; si ipotizza che una quota abbastanza consistente sia destinata ad un mercato diverso.

Una parte del patrimonio prodotto sarà sicuramente destinata ad esempio a seconde case o a city users; per tali motivi si considera ai fini dell'analisi condotta solo una parte del patrimonio abitativo realizzato nel periodo considerato, pari al 70% della produzione residenziale stimata per la Provincia. Diversamente per il Comune è stata considerata la produzione stimata nella sua interezza.

La produzione considerata è quindi pari a 88.051 vani in Provincia e 5.202 vani nel capoluogo.

Nella definizione dell'offerta residenziale 2002 – 2008 è stato considerato l'utilizzo di una quota del patrimonio abitativo che al censimento 2001 risultava vuoto o sfitto e pari a 3.320 abitazioni nel Comune capoluogo e 82.126 abitazioni nell'intera Provincia.

Sono state adottate quote differenti per il Comune capoluogo e la Provincia, in quanto si è considerato che gran parte di questo patrimonio non occupato non sia disponibile nella Provincia a causa della maggiore incidenza del fenomeno delle seconde case.

Per questo motivo è stata considerata una quota pari al 20% per il Comune capoluogo corrispondente a 1.461 vani e una quota nell'ordine del 10% per gli altri Comuni della Provincia corrispondente a 13.336 vani.

L'offerta abitativa complessiva così stimata è stata ripartita in offerta di edilizia sociale, convenzionata e libera sulla base delle attuali tendenze relative alle trasformazioni in corso nel Comune capoluogo.

Tale suddivisione è stata estesa anche alla realtà provinciale per quanto riguarda l'offerta di edilizia sociale, mentre la quota percentuale di edilizia convenzionata è stata ridotta della metà, in quanto è apparso poco veritiero adottare la medesima tendenza (34,45%). In tal modo si ipotizza comunque una situazione sovradimensionata in termini di offerta di edilizia sociale e convenzionata, giacché difficilmente i comuni minori della provincia possono allinearsi alle tendenze espresse dal capoluogo in tale ambito.

Saranno i risultati della ricerca ad evidenziare che, nonostante questo sovradimensionamento dell'edilizia sociale e convenzionata, permane un vistoso eccesso dell'edilizia libera.

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
Produzione Residenziale stimata	5.202 vani	118.355 vani	123.557 vani
Riduzione percentuale della produzione	100 %	70 %	
Produzione residenziale considerata	5.202 vani	82.849 vani	88.051 vani
Occupazione quota di abitazioni sfitte/non occupate al 2001	1.461 vani	13.336 vani	14.797 vani
Totale offerta	6.663 vani	96.185 vani	102.848 vani

di cui, per il Comune capoluogo:

Offerta 2002-2008 edilizia sociale	1,80%	120 vani
Offerta 2002-2008 edilizia convenzionata	34,45%	2.295 vani
Offerta 2002-2008 edilizia libera	63,75%	4.248 vani

di cui, per la Provincia senza Comune capoluogo:

Offerta 2002-2008 edilizia sociale	1,80%	1.731 vani
Offerta 2002-2008 edilizia convenzionata	17,23%	16.568 vani
Offerta 2002-2008 edilizia libera	80,98%	77.885 vani

di cui, per la Provincia (totale):

Offerta 2002-2008 edilizia sociale	1,80%	1.851 vani
Offerta 2002-2008 edilizia convenzionata	18,34%	18.863 vani
Offerta 2002-2008 edilizia libera	79,86%	82.133 vani

3.2.8 IL FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO AL 2008

Il fabbisogno pregresso al 2008 si ottiene sommando al fabbisogno pregresso al 2001 la domanda abitativa formata nel periodo 2002 – 2008 e sottraendo l'offerta immessa sul mercato nello stesso periodo.

Si ricorda che domanda e offerta sono espressi in vani teorici, un vano corrisponde ad una persona e ad una volumetria pari a 100 mc, il vano corrisponde dunque ad una superficie di circa 35 mq a persona, in linea con le attuali tendenze del mercato immobiliare.

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia sociale	vani	5.795 +	17.855 +	23.651 +
Domanda abitativa di edilizia sociale 2002-2008	vani	5.871 -	24.838 -	30.709 -
Offerta 2002-2008 edilizia sociale	vani	120 =	1.731 =	1.851 =
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	vani	11.547	40.962	52.508

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia convenzionata	vani	2.898 +	8.928 +	11.825 +
Domanda abitativa di edilizia convenzionata 2002-2008	vani	3.987 -	17.733 -	21.720 -
Offerta 2002-2008 edilizia convenzionata	vani	2.295 =	16.568 =	18.863 =
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	vani	4.589	10.093	14.683

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
Fabbisogno pregresso al 2001 di edilizia libera	vani	966 +	2.976 +	3.942 +
Domanda abitativa di edilizia libera 2002-2008	vani	2.471 -	19.585 -	22.056 -
Offerta 2002-2008 edilizia libera	vani	4.248 =	77.885 =	82.133 =
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia libera	vani	-	-	-
Eccesso al 2008 di edilizia libera		811	55.324	56.135

Dal confronto tra domanda e offerta emerge una situazione non molto differente nel capoluogo rispetto agli altri comuni della Provincia.

Nel Comune di Brescia al 2008 è presente un fabbisogno pari a 11.547 vani di edilizia sociale, 4.589 vani di edilizia convenzionata ed un eccesso nell'offerta di edilizia libera, pari ad 811 vani.

Ancora più amplificata, questa situazione si riscontra anche negli altri Comuni della Provincia, dove dal confronto tra domanda e offerta emerge anche in questo caso in modo particolare un eccesso consistente di offerta residenziale libera, pari a 55.324 vani, ed una permanenza di un consistente fabbisogno di edilizia sociale (circa 40.000 vani).

Un riscontro concreto del risultato ottenuto è la presenza di una quota di edilizia residenziale invenduta che facilmente si osserva nella Provincia.

L'eccesso di offerta non nega la presenza di un disagio abitativo nella Provincia, ma piuttosto indica che la produzione edilizia, se fosse stata correttamente orientata, sarebbe stata in grado di soddisfare non solo la domanda abitativa formatasi nel periodo 2002 – 2008 ma anche quella pregressa al 2001.

CAPITOLO 4 LA STIMA DEL FABBISOGNO INSORGENTE DI ABITAZIONI AL 2018: BRESCIA E LA SUA PROVINCIA

La previsione della domanda abitativa futura, in questo caso proiettata tra 10 anni e un'operazione complessa e non priva di incertezze.

Prima di passare alla stima vera e propria della domanda è necessario premettere la definizione e la delimitazione del campo entro il quale si è scelto di svolgere questa operazione.

Diverse sono le variabili che entrano in gioco nella determinazione della domanda abitativa futura: la dinamica demografica, la natalità, la mortalità e ancor meno prevedibili i flussi migratori con l'esterno ovvero con i paesi stranieri e i flussi migratori con l'interno.

Lo scenario adottato in questa sede è di tipo tendenziale, si basa cioè sull'ipotesi di permanenza delle condizioni che si sono verificate nell'ultimo decennio, considerando stabili sia le condizioni migratorie straniere sia le condizioni migratorie interne.

Si assume quindi che tutte le variabili messe in gioco si mantengano sui livelli medi analizzati.

Il punto di partenza è rappresentato dalla dinamica dei fenomeni nel periodo 2002-2008, riferimento da cui si parte per effettuare una stima della domanda abitativa futura.

4.1 STIMA DELLA DOMANDA ABITATIVA 2009 - 2018

4.1.1 DOMANDA ABITATIVA DETERMINATA DA MATRIMONI, CONVIVENZE, SEPARAZIONI E DIVORZI

Per stimare la domanda abitativa al 2018 è necessario stabilire il numero di nuove famiglie che si formeranno nel periodo di tempo compreso tra il 2009 ed il 2018 e che necessiteranno di un alloggio. Il dato ottenuto va sommato alla domanda abitativa pregressa al 2008.

Domanda abitativa generata dai matrimoni

Il primo elemento da considerare è il fabbisogno generato dalle nuove unioni (matrimoni e convivenze) che si prevede si formino nel periodo in esame.

Il dato di partenza relativo al numero di matrimoni civili e religiosi celebrati tra il 2002 ed il 2008 per la provincia è fornito dall'Istat, mentre per il Comune di Brescia, oltre ai dati dell'Istat sono stati presi in esame quelli anagrafici del Comune medesimo..

Il numero dei matrimoni contratti nel Comune di Brescia nel periodo 2002 – 2008 è pari a 4.937 con una media di 705 matrimoni all'anno; circa il 15,18% del totale dei matrimoni contratti nella provincia di Brescia, che equivale a 35.522 matrimoni con una media di 4.646 matrimoni all'anno.

Tabella 1: matrimoni Comune di Brescia. Serie storica 2002 – 2008

fonte: elaborazione dati Anagrafe Comune di Brescia e dati Istat

		matrimoni					
		Comune di Brescia			Provincia di Brescia		
		rito religioso	rito civile	totale	rito religioso	rito civile	totale
anno	2002	460	352	812	3.329	1.655	4.984
	2003	465	318	783	3.373	1.580	4.953
	2004	405	301	706	2.939	1.615	4.554
	2005	350	300	650	2.801	1.690	4.491
	2006	336	330	666	2.637	1.878	4.515
	2007	366	352	718	2.677	1.926	4.603
	2008	314	288	602	2.518	1.904	4.422

Si ipotizza che nel prossimo decennio le tendenze relative ai matrimoni rimarranno quelle attuali, ovvero una crescita dei matrimoni civili ed una diminuzione di quelli religiosi, con una complessiva decrescita delle unioni coniugali.

Le ipotesi avanzate si basano sull'osservazione dei cambiamenti in atto nella nostra società: aumento delle unioni di fatto e aumento delle immigrazioni, quest'ultimo fenomeno viene considerato in quanto la maggior parte degli immigrati proveniente dall'estero non è di religione cattolica, pertanto, in caso di matrimonio, non sceglierà una celebrazione religiosa con rito cattolico.

La decrescita dei matrimoni nel periodo 2002 – 2008 si rivela piuttosto discontinua, per questo la previsione del numero di matrimoni per il periodo 2009 – 2018 viene effettuata a partire dalla proiezione del valore medio annuo dei matrimoni celebrati nel periodo 2002 – 2008.

Osservando i dati relativi al periodo 2002 – 2008 si può notare che nel Comune di Brescia vi è una diminuzione complessiva di circa 210 matrimoni mentre nella Provincia tale riduzione è di circa 562 matrimoni.

Si è deciso pertanto di ridurre il dato riguardante le celebrazioni nel Comune di Brescia di un valore pari a 300 matrimoni in dieci anni. Il dato della Provincia è stato ridotto di un valore pari a 803 matrimoni nel decennio.

Comune di Brescia			
Media annua matrimoni	Proiezione matrimoni 2009 – 2018	Decremento matrimoni previsto in 10 anni	Stima matrimoni 2009 – 2018
705,30	$705,30 \times 10 = 7.053$	- 300	$7.053 - 300 = 6.753$

Provincia di Brescia

Provincia di Brescia			
Media annua matrimoni	Proiezione matrimoni 2009 – 2018	Decremento matrimoni previsto in 10 anni	Stima matrimoni 2009 – 2018
4.646	$4.646 \times 10 = 46.640$	- 300	$7.053 - 300 = 6.753$

Il dato da ottenere è quello relativo al numero di coniugi che nel periodo 2009 – 2018 necessiteranno di un'abitazione. Il dato di partenza è il numero di matrimoni che genera fabbisogno abitativo stimato per il periodo 2002 – 2008. Tale valore è pari a 2.222 matrimoni (corrispondente ad una domanda di 4.443 vani) per il Comune e 16.261 matrimoni (32.522 vani) per la Provincia.

La stima della domanda abitativa 2009 – 2018 viene effettuata attraverso una proporzione tra i matrimoni celebrati nel periodo 2002 – 2008 ed il fabbisogno generato dagli stessi e i matrimoni stimati per il periodo 2009 – 2018.

Comune di Brescia

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{matrimoni celebrati} & : & \text{Matrimoni 2002-2008 che determinano domanda} & = & \text{matrimoni stimati} & : & \text{Matrimoni 2009 – 2018 che} \\
 \text{2002-2008} & & \text{abitativa} & & \text{2009-2018} & & \text{determinano domanda} \\
 & & & & & & \text{abitativa} \\
 \\
 4.937 & : & 2.222 & = & 6.753 & : & X \quad \quad \quad x = 3.039
 \end{array}$$

Provincia di Brescia

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{matrimoni celebrati} & : & \text{Matrimoni 2002-2008 che determinano domanda} & = & \text{matrimoni stimati} & : & \text{Matrimoni 2009-2018 che} \\
 \text{2002-2008} & & \text{abitativa} & & \text{2009-2018} & & \text{determinano domanda} \\
 & & & & & & \text{abitativa} \\
 \\
 32.522 & : & 16.261 & = & 45.657 & : & X \quad \quad \quad x = 22.829
 \end{array}$$

Domanda abitativa generata da convivenze

Al valore del fabbisogno generato dai matrimoni va aggiunto quello generato dalle convivenze. Questo dato non è fornito dalle fonti ufficiali, pertanto si può solo ipotizzare una percentuale, che andrà a sommarsi ai valori ottenuti. La stima delle convivenze 2009 – 2018 è stata quantificata in un valore pari al 30% dei matrimoni stimati per il periodo 2009 – 2018. A questo dato è stata sommata una quantità pari alla metà del decremento di matrimoni stimato per il medesimo periodo, in quanto si presume che alla decrescita dei matrimoni corrisponda un aumento delle convivenze.

Tabella 2: stima delle convivenze nel periodo 2009 – 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	stima convivenze	
	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Matrimoni 2009/2018	6.753	45.657
% convivenze	30%	30%
stima convivenze	2.026	13.697
incremento convivenze	150	401
stima convivenze 2009/2018	2.176	14.099

A partire dal numero di convivenze stimate e assumendo la validità delle tendenze già previste per il periodo 2002 – 2008, si stima nel seguente modo la domanda abitativa generata da convivenze nel periodo 2009 – 2018

Tabella 3: stima del numero di convivenze 2009 – 2018 che generano domanda abitativa

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Domanda abitativa generata da convivenze			
	Comune di Brescia		Provincia di Brescia	
	%	valore assoluto	%	valore assoluto
convivenze intraprese nel periodo 2002-2008	100%	2.176	100%	14.099
conviventi che possiedono una casa	34%	740	34%	4.794
conviventi che vanno a vivere con i genitori	5%	109	5%	705
conviventi che si trasferiscono all'estero	1%	22	1%	141
conviventi che si trasferiscono in un altro Comune/Provincia	15%	326	10%	1.410
Convivenze 2009 – 2018 che generano domanda abitativa	45%	979	50%	7.049

Domanda abitativa generata da divorzi e separazioni

La stima della domanda abitativa al 2018 determinata da divorzi e separazioni è effettuata sulla base dell'andamento degli stessi nel periodo 2002 – 2008.

Tabella 4: divorzi Comune di Brescia. Serie storica 2002 – 2008

fonte: elaborazione e stima dati Anagrafe Comune di Brescia e dati Istat

		divorzi	
		comune di Brescia	provincia di Brescia
anno	2002	162	996
	2003	173	1.070
	2004	175	1.088
	2005	178	1.126
	2006	200	1.280
	2007	192	1.258
	2008	191	1.268

Tabella 5: separazioni Comune di Brescia. Serie storica 2002 – 2008

fonte: elaborazione dati Anagrafe Comune di Brescia e dati Istat

		separazioni	
		comune di Brescia	provincia di Brescia
anno	2002	296	1.822
	2003	290	1.793
	2004	321	1.999
	2005	286	1.808
	2006	282	1.807
	2007	275	1.798
	2008	273	1.811

La dinamica delle separazioni e dei divorzi è abbastanza discontinua, per cui le proiezioni al 2018 sono state effettuate sulla base di un valore medio annuo.

Divorzi

Comune di Brescia

Valore medio annuo: 181,50

proiezione al 2018: $181,50 \times 10 = 1.815$

Provincia di Brescia

Valore medio annuo: 1.155,20

proiezione al 2018: $1.155,20 \times 10 = 11.552$

Separazioni

Comune di Brescia

Valore medio annuo: 289

proiezione al 2018: $289 \times 10 = 2.890$

Provincia di Brescia

Valore medio annuo: 1.834

proiezione al 2018: $1.834 \times 10 = 18.340$

Il dato da ottenere è quello relativo al numero di coniugi che nel periodo 2009 – 2018 determineranno domanda abitativa al 2018. Il dato di partenza è la domanda generata dai divorzi stimata per il periodo 2002 – 2008 pari a 635 vani per il Comune di Brescia e 4.043 per la Provincia. La stima della domanda 2009 – 2018 viene effettuata attraverso una proporzione tra la domanda derivata dai divorzi stimati nel periodo 2002 – 2008 e quelli stimati per il periodo 2009 – 2018.

Comune di Brescia

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Divorzi} & & \text{domanda abitativa determinata da divorzi} & = & \text{divorzi stimati} & & \text{domanda abitativa} \\ 2002-2008 & : & 2002-2008 & & 2009-2018 & : & \text{determinata da divorzi} \\ & & & & & & 2009-2018 \\ \\ 1.271 & : & 635 & = & 1.815 & : & x \\ & & & & & & x = 908 \end{array}$$

Provincia di Brescia

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Divorzi} & & \text{domanda abitativa determinata da divorzi} & = & \text{divorzi stimati} & & \text{domanda abitativa} \\ 2002-2008 & : & 2002-2008 & & 2009-2018 & : & \text{determinata da divorzi} \\ & & & & & & 2009-2018 \\ \\ 8.086 & : & 4.043 & = & 11.552 & : & x \\ & & & & & & x = 5776 \end{array}$$

Lo stesso ragionamento viene effettuato anche per le separazioni.

Comune di Brescia

Separazioni 2002-2008	:	domanda abitativa determinata da separazioni 2002-2008	=	separazioni stimate 2009-2018	:	domanda abitativa determinata da separazioni 2009-2018	x	x	=	1444
2.022	:	1.011	=	2.889	:	x	x		=	1444

Provincia di Brescia

Separazioni 2002-2008	:	domanda abitativa determinata da separazioni 2002-2008	=	separazioni stimate 2009-2018	:	domanda abitativa determinata da separazioni 2009-2018	x	x	=	9169
12.837	:	6.419	=	18.339	:	x	x		=	9169

RIEPILOGO

Per quanto riguarda la domanda abitativa 2009 – 2018 determinata da matrimoni e convivenze, riferendosi a nuclei formati da due persone, è stata determinata moltiplicando il numero di matrimoni e convivenze per due.

	domanda abitativa 2009- 2018		
	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
domanda determinata da matrimoni	6.078	39.580	45.657
domanda determinata da convivenze	1.958	12.140	14.099
domanda determinata da divorzi	908	4.868	5.776
domanda determinata da separazioni	1.444	7.725	9.169
domanda abitativa 2009-2018 generata da matrimoni, convivenze separazioni e divorzi	10.388	64.313	74.701

4.1.2 LA DOMANDA DETERMINATA DAI SINGLE

La stima della domanda abitativa generata dai single per il periodo compreso tra il 2009 e 2018 è determinata a partire dall'individuazione delle famiglie monocomponente che si andranno a formare nel periodo considerato.

Il dato di partenza è rappresentato dalla dinamica che si è verificata nel periodo 2002 – 2008

Famiglie unipersonali al 2018

Tabella 6: famiglie unipersonali non in coabitazione nel Comune di Brescia. Serie storica 2001 – 2009

fonte: elaborazione e stima dati Anagrafe Comune di Brescia e dati Istat

	comune di Brescia		
	totale famiglie	Famiglie unipersonali	Famiglie unipersonali non in coabitazione
2001	88.687	34.236	33.140
2002	87.586	33.433	32.363
2003	89.207	35.318	34.188
2004	91.177	37.498	36.298
2005	90.540	37.287	36.094
2006	90.078	37.225	36.034
2007	90.630	37.962	36.747
2008	91.644	38.651	37.414
2009	92.179	39.101	37.850

Per quanto riguarda il fenomeno a livello comunale si ha a disposizione anche il dato relativo all'anno 2009 e si osserva che il numero di famiglie monocomponente è in continuo aumento.

Si ipotizza che il fenomeno nei prossimi 10 anni continui a crescere, anche se in modo variabile.

La proiezione delle famiglie monocomponenti al 2018 è stata fatta sulla base dell'incremento medio annuo, stimato in 589 unità.

All'ultimo dato disponibile, in questo caso al 2009, è stato sommato l'incremento medio annuo moltiplicato per il numero di anni considerati

Proiezione single al 2018 → $37.850 + (589 \times 9) = 43.151$

Lo stesso ragionamento è stato effettuato per la Provincia.

Tabella 7: stima serie storica famiglie unipersonali non in coabitazione 2001-2008, provincia di Brescia¹

fonte: elaborazione e stima su dati Istat

		Provincia di Brescia		
		totale famiglie	Famiglie unipersonall	Famiglie unipersonali non in coabitazione
anno	2001	437.706	112.679	109.143
	2002	453.492	115.438	111.744
	2003	467.251	123.363	119.415
	2004	479.080	131.392	127.187
	2005	487.270	133.821	129.539
	2006	495.149	136.455	132.088
	2007	505.110	141.091	136.576
	2008	514.964	144.834	140.199

L'incremento medio annuo stimato per la Provincia è pari a 4.437 unità.

All'ultimo dato disponibile, in questo caso al 2008, è stato sommato l'incremento medio annuo moltiplicato per il numero di anni considerati:

$$\text{Proiezione single al 2018} \rightarrow 140.199 + (4.437 \times 10) = 184.569$$

¹ Il dato riferito all'anno 2002, non essendo disponibile, è stato stimato adottando il metodo della linea di tendenza

Determinazione famiglie unipersonali anziane al 2018

Anche in questo caso alle famiglie monocomponenti viene sottratta la quota costituita dalle famiglie unipersonali formate da persone anziane con età superiore ai 65 anni.

Tabella 8: serie storica famiglie unipersonali 2001 – 2008 costituite da persone con età superiore ai 65 anni, Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati Anagrafe Comune di Brescia e dati Istat

	anziani (>65 anni) residenti nel comune di Brescia		
	residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
2001	40.060	34,2%	12.933
2002	40.547	32,1%	13.020
2003	41.840	31,8%	13.302
2004	42.554	32,2%	13.713
2005	43.503	32,0%	13.913
2006	44.188	32,0%	14.161
2007	44.847	32,0%	14.362
2008	45.316	32,1%	14.564

Le famiglie unipersonali anziane sono in continuo aumento anche se l'incidenza rispetto al totale degli anziani è rimasta pressoché costante per l'intero periodo considerato.

L'incremento medio annuo calcolato nel Comune di Brescia è pari a 257 persone

Proiettando il valore al 2018 si stima il numero di famiglie monocomponente costituite da persone con età superiore ai 65 anni:

$$14.564 + (257 \times 10) = 17.134$$

La situazione stimata in Provincia è invece la seguente:

Tabella 9: stima serie storica famiglie unipersonali 2001-2008 costituite da persone con età superiore ai 65 anni, provincia di Brescia
 fonte:elaborazione e stima su dati Istat

		anziani (>65 anni) residenti in provincia di Brescia		
		residenti	incidenza % anziani soli	valore assoluto anziani soli
anno	2001	186.845	21,2%	39.568
	2002	192.019	19,9%	38.135
	2003	198.591	19,7%	39.049
	2004	204.872	19,9%	40.832
	2005	211.363	19,8%	41.808
	2006	216.891	19,8%	42.989
	2007	221.872	19,8%	43.945
	2008	226.248	19,9%	44.972

L'incremento medio annuo calcolato per la provincia di Brescia è pari a 1.075 persone

Proiettando il valore al 2018 si stima il numero di famiglie monocomponente costituite da persone con età superiore ai 65 anni:

$$44.972 + (1.075 \times 10) = 55.722$$

Stima della domanda abitativa determinata da single 2009 – 2018

La categoria dei single è suscettibile di notevoli variazioni; stimate le proiezioni dei single al 2018 ed esclusa la componente anziana, si ipotizza che la domanda annua determinata dalla componente single sia pari all'1% della popolazione single stessa.

La domanda complessiva è determinata dalla somma della domanda annua relativa al periodo 2009 – 2018.

Tabella 10: stima della domanda abitativa determinata da single 2009 – 2018, Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su fonti varie

Comune di Brescia					
	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali anziane	famiglie unipersonali determinanti fabbisogno	incidenza fabbisogno non soddisfatto	valore assoluto
2009	37.850	14.821	23.028	1%	230
2010	38.438	15.079	23.360	1%	234
2011	39.027	15.336	23.691	1%	237
2012	39.616	15.593	24.022	1%	240
2013	40.204	15.851	24.354	1%	244
2014	40.793	16.108	24.685	1%	247
2015	41.382	16.365	25.016	1%	250
2016	41.970	16.623	25.348	1%	253
2017	42.559	16.880	25.679	1%	257
2018	43.148	17.137	26.010	1%	260
totale domanda abitativa 2009-2018					2.452

Tabella 11: stima della domanda abitativa determinata da single 2009-2018, provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su fonti varie

Provincia di Brescia					
	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali anziane	famiglie unipersonali determinanti fabbisogno	incidenza fabbisogno non soddisfatto	valore assoluto
2009	144.636	45.744	98.893	1%	989
2010	149.073	46.516	102.557	1%	1.026
2011	153.509	47.288	106.222	1%	1.062
2012	157.946	48.060	109.886	1%	1.099
2013	162.383	48.832	113.551	1%	1.136
2014	166.819	49.604	117.216	1%	1.172
2015	171.256	50.376	120.880	1%	1.209
2016	175.693	51.148	124.545	1%	1.245
2017	180.129	51.920	128.210	1%	1.282
2018	184.566	52.692	131.874	1%	1.319
totale domanda abitativa 2009-2018					11.538

Riassumendo, la domanda abitativa determinata dalle famiglie unipersonali 2009 – 2018 risulta pari a:

	Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
domanda abitativa determinata da single 2009 – 2018	2.452	9.086	11.538

4.1.3 LA DOMANDA DETERMINATA DAGLI STUDENTI FUORI SEDE

Per effettuare una stima della domanda futura determinata dagli studenti è necessario fare delle ipotesi relativamente ai possibili trend di sviluppo dell'Università di Brescia; in particolare è necessario osservare il trend del numero di iscrizioni.

Si parte dal presupposto che l'attrattività dell'Università degli studi di Brescia continuerà, nel complesso, a crescere: il numero degli iscritti alla sede di Brescia è passato da 7.411 per l'anno accademico 2002 – 2003 a 15.865 per l'anno accademico 2008 – 2009, con un incremento pari al 114,08 %.

Il numero degli iscritti fuori sede è passato da 1.104 per l'anno accademico 2002 – 2003 a 2.920 per l'anno accademico 2008 – 2009, con un incremento pari al 181,71%, maggiore rispetto all'incremento complessivo degli studenti iscritti.

Considerando l'incremento medio annuo si ottiene un valore pari al 13,6% per quanto riguarda le iscrizioni complessive e 19,1% per le iscrizioni relative agli studenti fuori sede.

Tabella 12: studenti iscritti all'Università degli Studi di Brescia, sede di Brescia residenti in Provincia e fuori provincia, anni 2002 – 2008

fonte: elaborazione su dati MIUR

	università degli studi sede BRESCIA								
	studenti residenti in provincia			studenti residenti fuori provincia			totale		
	val ass.	incremento assoluto	incremento %	val ass.	incremento assoluto	incremento %	val ass.	incremento assoluto	incremento %
2002-2003	6.307	-	-	1.104	-	-	7.411	-	-
2003-2004	7.091	784	12,4%	1.373	269	24,4%	8.464	1.053	14,2%
2004-2005	8.521	1.430	20,2%	1.683	310	22,6%	10.204	1.740	20,6%
2005-2006	9.404	883	10,4%	2.174	491	29,2%	11.578	1.374	13,5%
2006-2007	10.946	1.542	16,4%	2.635	461	21,2%	13.581	2.003	17,3%
2007-2008	11.970	1.024	9,4%	2.920	285	10,8%	14.890	1.309	9,6%
2008-2009	12.755	785	6,6%	3.110	190	6,5%	15.865	975	6,5%
valore medio annuo	9.571	1.075	12,5%	2.143	334	19,1%	11.713	1.409	13,6%

Sulla base del trend degli ultimi 6 anni si ipotizza un aumento delle iscrizioni.

La crescita ipotizzata per i prossimi 10 anni si stima sulla base dell'incremento medio annuo determinato; così facendo si ipotizza un numero di iscritti al 2018 pari 29.955 di cui 6.453 fuori sede.

Tabella 13: proiezione al 2018 degli studenti iscritti all'Università degli Studi di Brescia
 fonte: elaborazione e stima su dati MIUR

università degli studi sede BRESCIA									
	studenti residenti in provincia			studenti residenti fuori provincia			totale		
	val ass.	incremento assoluto	incremento %	val ass.	incremento %		val ass.	incremento %	
studenti 2008	12.755	1.075	-	3.110	334	-	15.865	1.409	-
proiezione studenti 2018	23.502	10.747	84,3%	6.453	3.343	107,5%	29.955	14.090	88,8%

Determinata la proiezione degli studenti è stata sottratta l'offerta attuale di residenza per universitari ipotizzando la conferma delle strutture esistenti, che risulta pari a 330 unità.

Applicando agli studenti fuori sede che al 2018 dovranno confrontarsi con il mercato libero la percentuale relativa a coloro che vivono in condizione di disagio abitativo al 2008 e ipotizzando il permanere di tale condizione si ottiene la stima della domanda abitativa espressa al 2018 dagli studenti fuori sede.

proiezione studenti fuorisede 2018	6.453
posti in residenze esistenti	330
studenti fuorisede che devono confrontarsi con il mercato immobiliare al 2018	6.123
incidenza disagio abitativo studenti fuorisede	20,00%
domanda abitativa studenti fuorisede al 2018	1.225

4.1.4 LA DOMANDA DETERMINATA DAGLI IMMIGRATI STRANIERI

La previsione del fabbisogno abitativo determinato dagli stranieri al 2018 comporta la necessità di considerare molteplici fattori, la sola proiezione della presenza straniera per i prossimi dieci anni non è sufficiente, in quanto non distingue eventuali ingressi determinati da ricongiungimenti familiari né fornisce indicazioni relativamente alla possibilità della nuova componente straniera presente di costituire nuove famiglie, nonché la tipologia di famiglia. La tendenza degli stranieri, già presenti nel nostro paese, ad essere raggiunti dalle proprie famiglie attualmente residenti nel paese di provenienza riguarda solo una parte degli stranieri presenti: coloro che tendono a stabilizzarsi nel paese.

Al 2008 vi sono stranieri presenti nel nostro paese da un periodo superiore ai 5 che possono già considerarsi stabilizzati e che tenderanno da qui al 2013 a ricongiungersi con la propria famiglia.

Al 2018 invece la possibilità di ricongiungimento familiare interesserà solo l'incremento della componente straniera determinata dall'ingresso nel Paese tra il 2009 e il 2013, che al 2018 potrebbe considerarsi almeno in parte stabilizzata in quanto la relativa anzianità di presenza sarebbe compresa tra 5 e 10 anni e quindi potrebbe ricongiungersi ai propri cari.

La possibilità di costituzione di nuove famiglie viene stimata invece a partire dall'incremento della componente straniera 2009 – 2013 e 2014 – 2018, al netto degli ingressi determinati dai ricongiungimenti.

Per questi motivi l'operazione di stima è stata eseguita suddividendo l'intervallo di tempo considerato in due periodi: 2009 – 2013 e 2014 – 2018.

Il percorso che conduce alla stima della domanda abitativa 2009 – 2018 generata dall'incremento della componente straniera si articola nei seguenti punti:

1. proiezione della popolazione straniera regolare e irregolare prima al 2013 e poi al 2018;
2. possibilità di ricongiungimenti familiari al 2013, secondo l'anzianità della presenza in Comune e provincia al 2008;
3. possibilità di composizione di nuove famiglie al 2013, sulla base dell'incremento della popolazione straniera stimato per il periodo 2009 – 2013 stimato al netto dei ricongiungimenti;
4. possibilità di ricongiungimenti familiari al 2018, sulla base dell'incremento della popolazione straniera stimato per il periodo 2009 – 2013;
5. possibilità di composizione di nuove famiglie al 2018, sulla base dell'incremento della popolazione straniera stimato per il periodo 2014 – 2018 al netto dei ricongiungimenti;
6. disagio abitativo 2009 – 2018.

1. Proiezione della popolazione straniera regolare e irregolare al 2013 e al 2018

La proiezione viene effettuata a partire dalla dinamica della popolazione straniera regolare e irregolare già analizzata in precedenza e si basa sull'incremento medio annuo definito per il periodo 2002 – 2008.

Comune di Brescia

Per il Comune di Brescia si è individuato un incremento medio annuo di immigrati regolari residenti pari a 1.561 persone, mentre l'incremento medio annuo degli immigrati irregolari (comprensivi anche della componente regolare non residente) è stato stimato in 358 persone.

Proiettando questi valori al 2013, si ottengono i seguenti risultati:

- l'incremento della componente regolare residente, stimata a partire dall'ultimo dato disponibile (2008), corrisponderà ad un valore di:

$$1.561 \times 5 = 7.805 \text{ persone}$$

- l'incremento della componente irregolare sarà invece pari a

$$358 \times 5 = 1.790 \text{ persone}$$

Proiettando questi valori al 2018, si ottengono i seguenti risultati:

- l'incremento della componente regolare residente è stimato in un valore pari a 15.610:

$$1.561 \times 10 = 15.610 \text{ persone}$$

- l'incremento della componente irregolare è stimato in un valore pari a 3.580:

$$358 \times 10 = 3.580 \text{ persone}$$

Sommando questi valori agli stranieri presenti al 2008, si stima che la presenza straniera raggiungerà un valore pari a 45.216 persone nel 2013 e 54.807 persone nel 2018.

Tabella 14: stima della proiezione della componente straniera al 2018, Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su fonti varie

Comune di Brescia			
	stranieri residenti	irregolari	totale
2008	30.294	5.331	35.625
2013	38.097	7.119	45.216
2018	45.900	8.906	54.807

Provincia di Brescia

Per la Provincia è stato individuato un incremento medio annuo di immigrati regolari residenti pari a 13.686 persone, mentre l'incremento medio annuo degli immigrati irregolari (comprensivi anche della componente regolare non residente) è stato stimato in 1.614 persone.

Proiettando questi valori al 2013, si ottengono i seguenti risultati:

- l'incremento della componente regolare residente, stimata a partire dall'ultimo dato disponibile (2008), corrisponderà ad un valore di

$$13.686 \times 5 = 68.430 \text{ persone;}$$

- l'incremento della componente irregolare sarà invece pari a

$$1.614 \times 5 = 8.205 \text{ persone}$$

Proiettando questi valori al 2018, si ottengono i seguenti risultati:

- l'incremento della componente regolare residente è stimato in un valore pari a 15.610:

$$13.686 \times 10 = 136.860 \text{ persone}$$

- l'incremento della componente irregolare è stimato in un valore pari a 3.580:

$$1.614 \times 10 = 16.140 \text{ persone}$$

Sommando questi valori agli stranieri presenti al 2008, si stima che la presenza straniera nella provincia di Brescia raggiungerà un valore pari a 243.700 persone nel 2013 e 320.200 persone nel 2018.

Tabella 15: stima della proiezione della componente straniera al 2018, Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su fonti varie

	Provincia di Brescia		
	stranieri residenti	irregolari	totale
2008	141.100	26.100	167.200
2013	209.529	34.171	243.700
2018	277.957	42.243	320.200

2. Possibilità di ricongiungimenti familiari al 2013

Per ipotizzare le possibilità di ricongiungimenti al 2013 è necessario valutare la tendenza degli stranieri a stabilizzarsi sul territorio comunale e provinciale.

Stima della tendenza a stabilizzarsi sul territorio al 2013

E' stata determinata sulla base dell'anzianità della presenza in provincia e nel capoluogo, al fine di considerare, rispetto al totale degli stranieri, solo una plausibile percentuale di coloro che al 2008 dimostrano una tendenza a stabilizzarsi proprio in questo territorio.

Si sono considerati come stabilizzati tutti coloro i quali al 2008 sono presenti sul territorio da più di 10 anni e il 60% di coloro che sono presenti da un periodo compreso tra i 5 e i 10 anni (in quanto la maggioranza di essi si presume intenda fermarsi mentre una parte potrebbe decidere di ritornare nel proprio paese di origine).

La tendenza alla stabilizzazione in Provincia è stata stimata sulla base degli studi condotti dall'Orim e raccolti nel rapporto sull'immigrazione, che indicano a livello provinciale al 2008 il 18,4% degli stranieri come presenti in Provincia da più di 10 anni e il 46,1% tra i 5 e i 10 anni.

Tabella 16: anzianità della presenza di stranieri nella Provincia di Brescia, anno 2001 – 2008

fonte: dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità – VII Rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

anzianità presenza stranieri in Provincia di Brescia								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
> 10 anni	18,8	14	12,8	12,2	16,7	15,3	21,4	18,4
5 – 10 anni	26,0	29,3	35,1	38,9	41,8	49,6	54,2	46,1
< 5 anni	55,2	56,7	52,1	48,9	41,6	35,1	24,4	35,4

Applicando i dati percentuali alla popolazione complessiva pari a 167.200 stranieri presenti in provincia al 2008, si ottiene in termini assoluti la popolazione straniera presente da oltre dieci anni e da un periodo compreso tra i cinque e i dieci anni.

Tabella 17: anzianità della presenza di stranieri al 2008 in Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità – VII Rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

anzianità presenza stranieri nella Provincia di Brescia		
	Frequenza	Percentuale
>10	30.765	18,4
5-10	77.079	46,1
<5	59.189	35,4
Totale	167.200	100,0

Considerando stabilizzati la totalità degli stranieri presenti da più di 10 anni e il 60% degli stranieri presenti tra i 5 e i 10 anni, risultano stabilizzati in Provincia di Brescia, 77.012 persone. Da questo valore assoluto è possibile ricavare un valore percentuale indicativo della tendenza alla stabilizzazione in Provincia:

$$77.012 : 167.200 = x : 100$$

$$x = 46,06\%$$

A livello comunale, i dati relativi all'anzianità della presenza straniera non sono disponibili. Per questo la stima della tendenza alla stabilizzazione nel Comune di Brescia è stata ricavata dal confronto con il Comune di Bergamo, per il quale esistono i dati sull'anzianità della componente straniera residente, messi a disposizione dall'Agenzia dei sistemi informativi del Comune stesso. Adottando il medesimo criterio precedentemente esplicitato per la Provincia, è possibile di individuare una tendenza alla stabilizzazione nel Comune di Bergamo pari a circa il 25,5%. La tendenza alla stabilizzazione nel Comune di Brescia è stata ricavata secondo la seguente proporzione:

tendenza alla stabilizzazione Comune di Bergamo	:	tendenza alla stabilizzazione Provincia di Bergamo	=	tendenza alla stabilizzazione Comune di Brescia	:	tendenza alla stabilizzazione Provincia di Brescia
25,50	:	46,30	=	x	:	46,06

x = 25,37 **INDICE DI STABILIZZAZIONE**

La differenza che si riscontra tra l'anzianità di presenza degli stranieri stimata nel capoluogo e in provincia è notevole.

È probabile che le motivazioni vadano ricercate nella difficoltà di incontro tra domanda abitativa ed offerta; è infatti plausibile che la popolazione straniera interessata ad un ricongiungimento si sposti dal Comune di Brescia verso i Comuni della cintura in quanto le condizioni di acquisto e affitto risultano maggiormente favorevoli.

Possibilità di ricongiungimento con coniuge/convivente

Sulla base dello stato civile, unitamente alla condizione abitativa del nucleo familiare, è stato valutato il potenziale di stranieri che potrebbero essere interessati ad un ricongiungimento con la propria famiglia di origine da qui ai prossimi anni e quindi determinare l'arrivo di ulteriori persone in provincia di Brescia e nel capoluogo. L'indicazione dello stato civile di per sé non permette di stabilire la condizione familiare, in quanto la voce coniugato/a non indica le persone coniugate che vivono con il rispettivo coniuge/convivente. Pertanto occorre incrociare questi dati con quelli inerenti alla condizione abitativa dei nuclei familiari presenti in Comune e Provincia.

Tabella 18: stima stranieri coniugati in Comune e provincia di Brescia. Anno 2008

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Totale	100%	35.625	167.200
Uomini	55,20%	19.665	92.294
Donne	44,80%	15.960	74.906
Uomini coniugati/conviventi	63,30%	12.448	58.422
Donne coniugate/conviventi	63,80%	10.182	47.790
totale stranieri coniugati		22.630	106.212

Tabella 19: stima stranieri che vivono almeno con il coniuge in Comune e provincia di Brescia. Anno 2008

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale stranieri	100,0%	35.625	167.200
stranieri che vivono con Coniuge/convivente	10,55%	3.758	17.640
stranieri che vivono con Coniuge/convivente + figli	44,60%	15.889	74.571
Totale stranieri che vivono almeno con coniuge /convivente	55,15%	19.647	92.211

Sottraendo al totale dei coniugati il valore relativo a coloro che vivono con il coniuge/convivente, si stimano le persone che potenzialmente nel prossimo futuro potrebbero essere interessate ad un ricongiungimento con il coniuge.

Tabella 20: stima stranieri potenzialmente interessati ad un ricongiungimento con coniuge al 2013 in Comune e Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale stranieri coniugati	22.630	106.212
Totale stranieri che vivono almeno con coniuge /convivente	19.647	92.211
stranieri potenzialmente interessati al ricongiungimento con il coniuge/convivente	2.983	14.001

Applicando ai valori ottenuti le percentuali indicative della tendenza a stabilizzarsi nel Comune di Brescia e nella Provincia si ottiene la stima dei ricongiungimenti con coniuge/convivente al 2013:

Tabella 21: stima dei potenziali ricongiungimenti con coniuge al 2013 in Comune e Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
stranieri potenzialmente interessati al ricongiungimento con il coniuge/convivente	2.983	14.001
indice stabilizzazione	25,4%	46,1%
ricongiungimenti	757	6.449

Possibilità di ricongiungimento con figli

Sulla base degli studi condotti dall'Orim relativamente al numero di figli dichiarati dagli stranieri presenti, si stima che 23.441 stranieri nel Comune di Brescia abbiano almeno un figlio e 110.018 stranieri per quanto riguarda la Provincia.

Tabella 22 stima stranieri con figli, Comune e provincia di Brescia. Anno 2008

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale stranieri	100,0%	35.625	167.200
stranieri senza figli	34,3%	12.219	57.350
stranieri con un figlio	20,2%	7.196	33.774
stranieri con due figli	26,9%	9.583	44.977
stranieri con tre figli	11,5%	4.097	19.228
stranieri con quattro o più figli	7,2%	2.565	12.038
stranieri con almeno un figlio	65,8%	23.441	110.018

Di questi solo una parte ha dei figli all'estero: 4.430 stranieri per il Comune di Brescia e 20.793 per la provincia di Brescia.

Tabella 23: stima stranieri con figli all'estero, Comune e provincia di Brescia. Anno 2008

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale stranieri con figli	100,0%	23.441	110.018
stranieri senza figli all'estero	81,0%	18.987	89.114
stranieri con un figlio all'estero	7,1%	1.664	7.811
stranieri con due figli all'estero	7,1%	1.664	7.811
stranieri con tre figli all'estero	2,9%	680	3.191
stranieri con quattro o più figli all'estero	1,8%	422	1.980
totale stranieri con figli all'estero	18,9%	4.430	20.793

I potenziali nuovi arrivi sono stati stimati sulla base del numero di figli che la componente straniera ha all'estero e che risultano 8.720 per il Comune di Brescia e 40.927 per l'intera Provincia.

Tabella 24: stima dei figli di stranieri all'estero. Comune e provincia di Brescia. Anno 2008

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		Comune di Brescia		Provincia di Brescia	
		stranieri con figli all'estero	n. totale figli all'estero	stranieri con figli all'estero	n. totale figli all'estero
numerosità figli	1	1.664	1.664	7.811	7.811
	2	1.664	3.329	7.811	15.622
	3	680	2.039	3.191	9.572
	4 o +	422	1.688	1.980	7.921
		4.430	8.720	20.793	40.927

È necessario però operare delle correzioni a questi valori, in quanto il dato relativo agli stranieri con figli comprende anche situazioni nelle quali entrambi i genitori sono in Italia, per cui si verifica una sovrapposizione dei dati dal momento che in questi casi i figli sarebbero conteggiati due volte.

Si ipotizza pertanto che la metà dei figli abbia entrambi i genitori in Italia, e che una parte dei figli all'estero sia maggiorenne e difficilmente interessata ad un ricongiungimento familiare, per cui ai valori ottenuti si sottrae il 50%. Oltre a questo è necessario valutare la tendenza alla stabilizzazione dei genitori.

Il dato finale relativo ai possibili arrivi al 2013 per il ricongiungimento dei figli con i genitori risulta il seguente:

Tabella 25: stima degli stranieri interessati al ricongiungimento con i figli. Comune di Brescia 2013

fonte: elaborazione e stima su fonti varie

Comune di Brescia			
	%	stranieri interessati a ricongiungimenti	possibili arrivi per ricongiungimenti
	100,0%	4.430	8.720
indice correzione	50,0%	2.215	4.360
tendenza a stabilizzarsi	25,4%	562	1.106

Tabella 26: stima degli stranieri interessati al ricongiungimento con i figli. Provincia di Brescia 2013

fonte: elaborazione e stima su fonti varie

Provincia di Brescia			
	%	stranieri interessati a ricongiungimenti	possibili arrivi per ricongiungimenti
	100,0%	20.793	40.927
indice correzione	50,0%	10.397	20.463
tendenza a stabilizzarsi	46,1%	4.789	9.425

RIEPILOGO DATI: STIMA DEI RICONGIUNGIMENTI AL 2013

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
Potenziali ingressi per ricongiungimento coniuge/convivente(2009-2013)	757	5.692	6.449
Potenziali ingressi per ricongiungimento figli (2009-2013)	1.106	8.319	9.425
Potenziali ingressi per ricongiungimenti al 2013	1.863	14.012	15.874

3. Possibilità di composizione di nuove famiglie al 2013

La stima delle nuove famiglie al 2013 comprende nuove unioni e famiglie monocomponente straniere che si formeranno nel periodo 2009 - 2013 a partire dall'incremento della componente straniera stimato nello stesso periodo.

Domanda proveniente da nuove unioni

Il dato di partenza per indagare le possibili unioni che si potrebbero formare nel territorio comunale o provinciale nei prossimi anni è l'incremento della popolazione straniera nel periodo 2009 – 2013 già stimato, al quale sono stati detratti gli ingressi dovuti ai ricongiungimenti precedentemente calcolati.

Tabella 27: stima incremento popolazione straniera 2009 – 2013, esclusi gli ingressi per ricongiungimento in Comune e Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su fonti varie

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Stranieri stimati al 2013	45.216	243.700
Stranieri presenti al 2008	35.625	167.200
Ingressi 2009 – 2013 per ricongiungimento	1.863	15.874
Nuovi ingressi 2008-2013	7.728	60.626

Per quanto riguarda la determinazione del genere e dello stato civile al 2013, si considera un valore medio relativo agli ultimi 5 anni.

Tabella 28: composizione della popolazione straniera presente in Provincia di Brescia per genere. Valori percentuali. Serie storica 2004 – 2008 e valore medio percentuale

fonte: elaborazione dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità – VII Rapporto sull'immigrazione straniera nella provincia di Brescia

		1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	
genere	uomini	55,1	64,0	56,5	55,7	55,2	valore medio 57,3
	donne	44,9	36,0	43,5	44,3	44,8	42,7

Tabella 29: composizione della popolazione straniera presente in provincia di Brescia per stato civile. Valori percentuali. Serie storica 2004 – 2008 e valore medio

fonte: elaborazione dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità – VII Rapporto sull'immigrazione straniera nella provincia di Brescia

		2004		2005		2006		2007		2008		MEDIA	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stato civile	celibe/nubile	35,2	26,3	37,9	26,2	41,3	27,5	36,2	21,5	33,9	17,9	36,9	23,9
	coniugato/a	55,4	65,7	56,4	56,4	50,1	63,0	62,4	61,2	63,3	63,8	57,5	62,0
	Altro (divorziati, separati, ved ovi)	2,5	8,5	1,2	7,5	3,2	8,4	2,4	12,5	2,8	18,3	2,4	11,0
		100%		100%		100%		100%		100%		100%	

Applicando tali valori all'incremento di popolazione straniera precedentemente stimato si ipotizza la quota aggiuntiva di single.

Tabella 30: stima dell'incremento degli stranieri single 2009 – 2013

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Totale nuovi ingressi	100%	7.728	60.626
Uomini	57,30%	4.428	34.738
Donne	42,70%	3.300	25.887
Uomini celibi	36,90%	1.634	12.818
Donne nubili	23,88%	788	6.182
Totale single	31,34%	2.422	19.000

Dei single determinati si considerano potenzialmente interessati a formare una famiglia gli stranieri di età compresa tra le fasce che vanno dai 15-19 ai 35-39 anni.

Anche in questo caso si considera un valore medio relativo agli ultimi 5 anni.

Tabella 31: composizione della popolazione straniera presente in Provincia di Brescia per fasce d'età. Serie storica 2004 – 2008. Valore medio

fonte: elaborazione dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità – VII Rapporto sull'immigrazione straniera nella provincia di Brescia

		2004	2005	2006	2007	2008	VALORE MEDIO
età	15-19	2,20%	2,50%	4,30%	3,00%	5,20%	3,44%
	20-24	8,50%	7,70%	7,60%	9,10%	8,20%	8,22%
	25-29	18,10%	19,70%	19,20%	15,30%	14,60%	17,38%
	30-34	27,10%	22,20%	19,60%	18,40%	17,00%	20,86%
	35-39	24,00%	24,80%	22,30%	23,60%	20,10%	22,96%
TOT		79,90%	76,90%	73,00%	69,40%	65,10%	72,86%

Tabella 32: stima dell'incremento 2009 – 2013 degli stranieri single di età compresa fra 15 e 39 anni in Comune e Provincia di Brescia.

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale single	100%	2.422	19.000
15-19	3,44%	83	654
20-24	8,22%	199	1.562
25-29	17,38%	421	3.302
30-34	20,86%	505	3.963
35-39	22,96%	556	4.362
single di età compresa tra 15 e 39 anni	72,86%	1.765	13.844

Tuttavia ciò che ci interessa conoscere è il numero verosimile di single che tenderanno a vivere da soli e il numero delle coppie che potrebbero formarsi, in quanto il fabbisogno è generato dalla costituzione di un nuovo nucleo familiare.

Occorre considerare sia la possibilità di unioni tra connazionali, sia la possibilità di unioni miste. È evidente come non si possa parlare di matrimonio ma in maniera generica di unioni perché è impossibile valutare questo dato in relazione alla componente irregolare.

Per stimare le possibili unioni i dati di partenza sono le serie storiche disponibili e relative alle persone che vivono sole e quelle relative alla nazionalità del coniuge/convivente.

Degli stranieri con età compresa tra 15 e 39 anni, non tutti formeranno una famiglia poiché ci sarà comunque chi tendenzialmente vivrà da single.

La stima di questa tendenza è stata fatta a partire dall'osservazione della condizione abitativa dal 2001 al 2008, in particolare degli stranieri che vivono da soli e da single presso parenti, amici e conoscenti.

Si osserva infatti che il numero di stranieri che decide di vivere da solo è diminuito negli ultimi anni ma secondo un andamento irregolare, per questo è stato considerato un valore medio.

Tabella 33: stranieri soli in Provincia di Brescia. Valori percentuali. Serie storica 2004 – 2008 e valore medio
 fonte: elaborazione dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità – VII Rapporto sull'immigrazione straniera nella provincia di Brescia

	2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stranieri che vivono soli	15,5	20,5	12,3	15,8	10,9	13,0	9,3	11,0	8,1	11,4	11,22	14,34
stranieri che vivono presso parenti e/o amici	52,5	22,8	54,6	20,5	52,2	23,3	46,4	18,6	39,7	19,6	49,08	20,96
Totale stranieri soli	68	43,3	66,9	36,3	63,1	36,3	55,7	29,6	47,8	31	60,3	35,3
	55,65		51,6		49,7		42,65		39,4		47,8	

Si è inoltre stimato un valore medio della tendenza a rimanere single da applicare agli stranieri che potenzialmente potrebbero formare una famiglia.

Sottraendo dal totale dei single con età compresa tra i 15 e i 39 anni quelli che tendenzialmente non formeranno una coppia, si ottiene il potenziale di coloro che, al contrario, la formeranno.

Tabella 34: stima incremento 2009 – 2013 di stranieri single che tenderanno a formare una coppia
 fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
single di età compresa tra 15 e 39 anni	1.765	13.844
tendenza a rimanere single	47,8%	47,8%
single che tenderanno a non formare una coppia	844	6.617
single che tenderanno a formare una coppia	921	7.226

Stimato il totale di stranieri che potenzialmente potrebbero costituire una famiglia è necessario stabilire quanti di questi formeranno una coppia con un italiano (e quindi già conteggiate nelle nuove unioni).

Sulla base dell'analisi dei dati relativi alla nazionalità del coniuge/convivente si determinano le coppie miste e le coppie tra connazionali.

Tabella 35: nazionalità del coniuge. Valori percentuali. Serie storica 2006 – 2008 e valore medio
 fonte: elaborazione e stima su dati vari

		2007	2008	valore medio
nazionalità coniuge	Stessa nazionalità	87	90,8	88,9
	Italiana	8,7	7,1	7,9
	Altra nazionalità	4,3	2,1	3,2
	Totale	100	100	100

Dal totale dei single che potenzialmente potrebbero formare una famiglia si decurta un valore pari al 7,9%, che indica quanti, tendenzialmente, la costituiranno con un coniuge italiano.

Tabella 36: stima incremento 2009 – 2013 di stranieri single che tenderanno a formare una coppia tra stranieri
 fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
single che tenderanno a formare una coppia	921	7.226
single che tenderanno a formare una coppia con un italiano	73	571
single che tenderanno a formare una coppia tra stranieri	848	6.656
coppie	424	3.328

Domanda proveniente da single

La domanda proveniente da single si determina partendo dal totale dei single che tenderanno a non formare una coppia.

Applicando la percentuale della popolazione straniera che indica la tendenza a vivere da soli si ottiene la potenziale domanda determinata dai single stranieri al 2013.

Anche in questo caso la tendenza a vivere da soli è stata stimata come valore medio degli ultimi 5 anni.

Tabella 37: stranieri che vivono da soli in Provincia di Brescia. Valori percentuali. Serie storica 2004 – 2008 e valore medio

fonte: elaborazione dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità – VII Rapporto sull'immigrazione straniera nella provincia di Brescia

		2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stranieri che vivono soli	incidenza percentuale	15,5	20,5	12,3	15,8	10,9	13,0	9,3	11,0	8,1	11,4	11,2	13,8
	Valore medio	18		14,05		11,95		10,15		9,75		12,8	

Il valore ottenuto si riferisce alla popolazione complessiva; la tendenza dei single a vivere da soli rispetto alla sola componente single si ottiene per mezzo della seguente proporzione:

stranieri single	:	stranieri single soli	=	100	:	x
47,8%	:	12,8%	=	100,0%	:	x
x	=	26,7%				

Tabella 38: stima incremento 2009 – 2013 di single stranieri che tenderanno a vivere da soli

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
single che tenderanno a non formare una coppia	844	6.617
tendenza a vivere da soli	26,7%	26,7%
single che tenderanno a vivere da soli	226	1.769

In sintesi la domanda abitativa determinata dalle nuove famiglie composte da stranieri è data dalla somma degli single stranieri che tenderanno a formare una coppia e i single stranieri che tenderanno a vivere da soli.

RIEPILOGO DATI: DOMANDA ABITATIVA AL 2013 DETERMINATA DALL'INCREMENTO DELLE NUOVE FAMIGLIE COMPOSTE DA STRANIERI

	Comune di BRESCIA	Provincia di BRESCIA
single che tenderanno a formare una coppia	848	6.656
single che tenderanno a vivere da soli	226	1.769
DOMANDA ABITATIVA 2009 – 2013 NUOVE FAMIGLIE STRANIERE	1.074	8.425

4. Possibilità di ricongiungimenti familiari al 2018

La componente straniera che al 2018 potrebbe essere interessata a ricongiungersi con la propria famiglia è la quota di popolazione straniera in ingresso nel periodo 2009 – 2013 che al 2018 potrebbe potenzialmente essere nella condizione di ritenersi stabilizzata, ovvero presente da un periodo di tempo compreso tra i 5 e i 10 anni.

Alla popolazione complessiva deve essere sottratta la popolazione in ingresso in seguito a ricongiungimento al 2013.

Tabella 39: stima incremento popolazione straniera 2009 – 2013 esclusi gli ingressi per ricongiungimenti in Comune e Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Stranieri stimati al 2013	45.216	243.700
Stranieri presenti al 2008	35.625	167.200
Stranieri in ingresso 2009 – 2013 per ricongiungimento	1.863	15.874
Nuovi ingressi 2009 – 2013	7.728	60.626

Possibilità di ricongiungimento con coniuge/convivente

È necessario stimare la parte di popolazione coniugata che non vive con il coniuge.

Per quanto riguarda la determinazione del genere e dello stato civile al 2013 si considera anche in questo caso un valore medio relativo agli ultimi 5 anni. Nello specifico, dai Rapporti sull'Immigrazione Straniera nella Provincia di Brescia, risulta che il 57,3% degli stranieri presenti sono uomini e il restante 42,7% sono donne; per quanto concerne lo stato civile i dati possono essere osservati nella sottostante tabella.

Tabella 40: stato civile della popolazione straniera presente in Provincia di Brescia. Valori percentuali. Serie storica 2004 – 2008 e valore medio

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'Integrazione e la Multietnicità – VII Rapporto sull'immigrazione straniera nella provincia di Brescia

		2004		2005		2006		2007		2008		MEDIA	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stato civile	celibe/nubile	35,2	26,3	37,9	26,2	41,3	27,5	36,2	21,5	33,9	17,9	36,9	23,9
	coniugato/a	55,4	65,7	56,4	56,4	50,1	63,0	62,4	61,2	63,3	63,8	57,5	62,0
	Altro (divorziati, separati, vedovi)	2,5	8,5	1,2	7,5	3,2	8,4	2,4	12,5	2,8	18,3	2,4	11,0
		100%		100%		100%		100%		100%		100%	

Applicando tali valori all'incremento di popolazione straniera precedentemente stimato, si ipotizza la quota aggiuntiva di coniugati che non vivono con il coniuge e quindi potenzialmente interessati ad un ricongiungimento con la propria famiglia d'origine, determinando l'ingresso di ulteriori persone in provincia di Brescia e nel capoluogo.

Anche in questo caso l'indicazione dello stato civile, di per sé, non permette di stabilire la condizione familiare, in quanto la voce coniugato/a non indica le persone coniugate che vivono con il coniuge/convivente. Pertanto occorre incrociare questi dati con quelli inerenti alla condizione abitativa dei nuclei familiari presenti in Comune e Provincia.

Tabella 41: stima incremento 2009 – 2013 di stranieri coniugati.

fonte: elaborazione e stima su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Totale	100%	7.728	60.626
Uomini	57,30%	4.428	34.738
Donne	42,70%	3.300	25.887
Uomini coniugati/conviventi	57,52%	2.547	19.982
Donne coniugate/conviventi	62,02%	2.047	16.055
totale stranieri coniugati		4.594	36.037

Anche per la stima della quota di stranieri che non vive con il coniuge si considera un valore medio relativo agli ultimi 5 anni.

Tabella 42: stranieri che vivono in coppia in provincia di Brescia. Valori percentuali e valore medio percentuale. Serie storica 2004 – 2008

fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
con chi vive	Coppia	8,7	17,9	5,9	14,8	8,6	13,5	6,7	13,9	7,9	13,2	7,56	14,66
	Coppia con figli	22,2	35,5	25,8	43,8	27,8	44,1	36,8	50,7	43,6	45,6	31,24	43,94
	Totale	30,9	53,4	31,7	58,6	36,4	57,6	43,5	64,6	51,5	58,8	38,8	58,6
Valore medio		42,2		45,2		47,0		54,1		55,2		48,7	

Tabella 43: stima incremento 2009 – 2013 di stranieri che vivono in coppia in provincia di Brescia.

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale stranieri	100,0%	7.728	60.626
Totale stranieri che vivono almeno con coniuge /convivente	47,1%	3.640	28.555

Sottraendo al totale dei coniugati, il valore relativo a coloro che vivono con il coniuge/convivente, si stimano le persone che potenzialmente al 2018 potrebbero essere interessate ad un ricongiungimento con la propria famiglia.

Tabella 44: stima degli stranieri potenzialmente interessati ad un ricongiungimento in Comune e in Provincia di Brescia al 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale stranieri coniugati	4.594	36.037
Totale stranieri che vivono almeno con coniuge /convivente	3.640	28.555
stranieri potenzialmente interessati al ricongiungimento con il coniuge/convivente	954	7.482

In questo caso la tendenza alla stabilizzazione è pari al 60%, in quanto il dato di partenza è relativo a stranieri presenti da un periodo compreso tra i 5 e i 10 anni.

Tabella 45: stima dei ricongiungimenti con coniuge in Comune e in Provincia di Brescia al 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
stranieri potenzialmente interessati al ricongiungimento con il coniuge/convivente	954	7.482
indice stabilizzazione	60,0%	60,0%
ricongiungimenti	572	4.489

Possibilità di ricongiungimento con figli

Per la stima dei possibili ricongiungimenti con i figli, il dato di partenza è il valore medio del numero di figli dichiarati dagli stranieri presenti, determinato a partire dagli studi condotti dall'Orim.

Tabella 46: Stranieri con figli in Comune e Provincia di Brescia. Serie storica 2006 – 2008 e valore medio
 fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

	2006	2007	2008	valore medio
stranieri senza figli	44,0%	35,8%	34,3%	38,0%
stranieri con un figlio	19,9%	19,6%	20,2%	19,9%
stranieri con due figli	23,0%	26,7%	26,9%	25,5%
stranieri con tre figli	7,3%	12,7%	11,5%	10,5%
stranieri con quattro o più figli	5,7%	5,2%	7,2%	6,0%
stranieri con almeno un figlio	55,9%	64,2%	65,8%	62,0%

Applicando le percentuali determinate alla componente potenzialmente interessata a ricongiungimenti familiari al 2018, si stima che 4.789 stranieri presenti nel Comune di Brescia abbiano almeno un figlio e 37.568 stranieri per quanto riguarda la Provincia.

Tabella 47: Stima incremento 2009 – 2013 di stranieri con figli, Comune e provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale stranieri	100,0%	7.728	60.626
stranieri senza figli	38,0%	2.939	23.058
stranieri con un figlio	19,9%	1.538	12.064
stranieri con due figli	25,5%	1.973	15.480
stranieri con tre figli	10,5%	811	6.366
stranieri con quattro o più figli	6,0%	466	3.658
stranieri con almeno un figlio	62,0%	4.789	37.568

Di questi solo una parte ha dei figli all'estero: 896 stranieri per il Comune di Brescia e 7.025 per la provincia di Brescia.

Tabella 48: stranieri con figli all'estero presenti in Provincia di Brescia

fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

	2007	2008	valore medio
stranieri senza figli	81,5%	81,0%	81,3%
stranieri con un figlio	6,5%	7,1%	6,8%
stranieri con due figli	8,1%	7,1%	7,6%
stranieri con tre figli	2,6%	2,9%	2,8%
stranieri con quattro o più figli	1,3%	1,8%	1,6%

Tabella 49: stima incremento 2009-2013 di stranieri con figli all'estero, Comune e provincia di Brescia

fonte: elaborazione personale su fonti varie

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
totale stranieri con figli	100,0%	4.789	37.568
stranieri senza figli all'estero	81,3%	3.891	30.524
stranieri con un figlio all'estero	6,8%	326	2.555
stranieri con due figli all'estero	7,6%	364	2.855
stranieri con tre figli all'estero	2,8%	132	1.033
stranieri con quattro o più figli all'estero	1,6%	74	582
totale stranieri con figli all'estero	18,7%	896	7.025

I potenziali nuovi arrivi sono stati identificati con il numero di figli di stranieri che risiedono all'estero, pari 1.746 per il Comune di Brescia e 13.693 per l'intera Provincia.

Tabella 50: stima incremento 2009 – 2013 del numero di figli all'estero di stranieri presenti nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia		Provincia di Brescia	
		stranieri con figli all'estero	n. totale figli all'estero	stranieri con figli all'estero	n. totale figli all'estero
numerosità figli	1	326	326	2.555	2.555
	2	364	728	2.855	5.710
	3	132	395	1.033	3.099
	4 o +	74	297	582	2.329
		896	1.746	7.025	13.693

Anche in questo caso è necessario operare delle correzioni ai risultati ottenuti, in quanto il dato relativo agli stranieri con figli comprende anche situazioni nelle quali entrambi i genitori sono in Italia, per cui si verifica una sovrapposizione dei valori e un doppio conteggio dei figli.

Si ipotizza pertanto che la metà dei figli abbia entrambi i genitori in Italia, e che una parte dei figli all'estero sia maggiorenne e difficilmente interessata ad un ricongiungimento familiare, per cui ai valori ottenuti si sottrae il 50%. Oltre a questo è necessario valutare la tendenza alla stabilizzazione dei genitori, corrispondente al 60%
 Il dato finale relativo ai possibili ingressi al 2018 per ricongiungimento dei figli con i genitori risulta pari a 524 persone nel Comune di Brescia e 4.108 nell'intera Provincia.

Tabella 51: stima dei ricongiungimenti con figli al 2018, Comune di Brescia
 fonte: elaborazione e stima su dati vari

Comune di Brescia			
	%	stranieri interessati a ricongiungimenti	possibili arrivi per ricongiungimenti
	100,0%	896	1.746
indice correzione	50,0%	448	873
tendenza a stabilizzarsi	60,0%	269	524

Tabella 52: stima dei ricongiungimenti con figli al 2018, Provincia di Brescia
 fonte: elaborazione e stima su dati vari

Provincia di Brescia			
	%	stranieri interessati a ricongiungimenti	possibili arrivi per ricongiungimenti
	100,0%	7.025	13.693
indice correzione	50,0%	3.513	6.847
tendenza a stabilizzarsi	60,0%	2.108	4.108

RIEPILOGO: SINTESI DELLA STIMA DEI RICONGIUNGIMENTI 2014 – 2018

	Comune di Brescia	altri Comuni	Provincia di Brescia
Potenziali ingressi per ricongiungimento coniuge/convivente(2014-2018)	572	3.917	4.489
Potenziali ingressi per ricongiungimento figli (2014-2018)	524	3.584	4.108
Potenziali ingressi per ricongiungimenti 2014 – 2018	1.096	7.501	8.597

5. Possibilità di composizione di nuove famiglie al 2018

Domanda proveniente da nuove unioni

Il dato di partenza, per indagare le possibili unioni che si potrebbero formare nel territorio comunale o provinciale nei prossimi anni, è l'incremento della popolazione straniera stimato per il periodo 2014 – 2018 dal quale sono stati detratti gli ingressi dovuti ai ricongiungimenti precedentemente calcolati.

Tabella 53: stima incremento popolazione straniera 2014 – 2018, esclusi gli ingressi per ricongiungimento, in Comune e provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Stranieri stimati al 2018	54.807	320.200
Stranieri presenti al 2013	45.216	243.700
Ingressi stranieri 2014 – 2108 per ricongiungimento	1.096	8.597
Nuovi ingressi 2014 – 2018	8.495	67.903

Per quanto riguarda la determinazione del genere e dello stato civile al 2018, si considera un valore medio relativo agli anni disponibili.

Tabella 54: composizione della popolazione straniera presente in Provincia di Brescia per stato civile. Valori percentuali. Serie storica 2001 – 2008 e valore medio

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		1.01.01	1.01.02	1.07.03	1.07.04	1.07.05	1.07.06	1.07.07	1.07.08	valore medio
genere	uomini	61,2	63,7	59,5	55,1	64,0	56,5	55,7	55,2	58,9
	donne	38,8	36,3	40,5	44,9	36,0	43,5	44,3	44,8	41,1

Tabella 55: stima incremento popolazione straniera 2014 – 2018, esclusi gli ingressi per ricongiungimento, in Comune e provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		MEDIA	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stato civile	celibe/nubile	42,1	25,8	42,4	36,1	46,7	28,5	35,2	26,3	37,9	26,2	41,3	27,5	36,2	21,5	33,9	17,9	39,5	26,2
	coniugato/a	55,4	65,7	56,4	56,4	50,1	63,0	62,4	61,2	59,9	64,6	56,2	60,8	59,9	67,1	63,3	63,8	58,0	62,8
	Altro (divorziati, separati, vedovi)	2,5	8,5	1,2	7,5	3,2	8,4	2,4	12,5	2,2	9,2	2,5	11,8	3,9	11,4	2,8	18,3	2,6	11,0
		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%			

Tabella 56: stima incremento 2014 – 2018 di stranieri single. Comune e Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Nuovi ingressi 2014 – 2018	100%	8.495	67.903
Uomini	58,86%	5.000	39.969
Donne	41,14%	3.495	27.933
Uomini celibi	39,46%	1.973	15.773
Donne nubili	26,23%	916	7.326
Incremento single 2014 – 2018	65,69%	2.890	23.098

Applicando tali valori all'incremento di popolazione straniera precedentemente stimato si ipotizza la quota aggiuntiva di single.

Dei single determinati si considerano potenzialmente interessati a formare una famiglia gli stranieri in età compresa tra 15 e 39 anni. Anche in questo caso si considera un valore medio relativo agli ultimi anni disponibili.

Tabella 57: composizione della popolazione straniera presente in Provincia di Brescia per fasce d'età. Serie storica 2001 – 2008 e valore medio.

fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	VALORE MEDIO
età	15-19	2,00%	3,10%	2,00%	2,20%	2,50%	4,30%	3,00%	5,20%	3,04%
	20-24	9,60%	12,30%	10,00%	8,50%	7,70%	7,60%	9,10%	8,20%	9,13%
	25-29	15,60%	19,50%	15,80%	18,10%	19,70%	19,20%	15,30%	14,60%	17,23%
	30-34	27,50%	27,10%	28,40%	27,10%	22,20%	19,60%	18,40%	17,00%	23,41%
	35-39	24,40%	21,10%	22,60%	24,00%	24,80%	22,30%	23,60%	20,10%	22,86%
TOT		79,10%	83,10%	78,80%	79,90%	76,90%	73,00%	69,40%	65,10%	75,66%

Applicando i valori medi relativi all'età al totale dei single si stimano i single in età compresa tra 15 e 39 anni.

Tabella 58: stima dell'incremento 2014 – 2018 di stranieri single in età compresa tra 15 e 39 anni.

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
incremento single 2014 – 2018	100%	2.890	23.098
15-19	3,04%	88	702
20-24	9,13%	264	2.108
25-29	17,23%	498	3.979
30-34	23,41%	677	5.408
35-39	22,86%	661	5.281
single con età compresa tra 15 e 39 anni	75,66%	2.186	17.477

Tuttavia ciò che interessa conoscere è il numero verosimile di single che tenderanno a vivere da soli e il numero delle coppie che potrebbero formarsi, in quanto il fabbisogno è generato dalla costituzione di un nuovo nucleo familiare.

Occorre considerare sia la possibilità di unioni tra connazionali, sia la possibilità di unioni miste. È evidente come non si possa parlare di matrimonio ma in maniera generica di unioni perché è impossibile valutare questo dato in relazione alla componente irregolare.

Per stimare le possibili unioni i dati di partenza sono le serie storiche disponibili e relative alle persone che vivono sole e quelle relative alla nazionalità del coniuge/convivente. Degli stranieri che restano, non tutti formeranno una famiglia poiché ci sarà comunque chi tenderà a vivere da single. La stima di questa tendenza è stata fatta a partire dall'osservazione della condizione abitativa dal 2001 al 2008, in particolare degli stranieri che vivono da soli e da single presso parenti, amici e conoscenti.

Tabella 59: stranieri soli in provincia di Brescia. Valori percentuali. Serie storica 2001 – 2008 e valore medio
 fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stranieri che vivono soli	13,6	9,4	7,3	13,8	20,9	22,8	15,5	20,5	12,3	15,8	10,9	13,0	9,3	11,0	8,1	11,4	12,24	14,71
stranieri che vivono presso parenti e/o amici	55,8	20,5	39,7	25,5	49,6	20,0	52,5	22,8	54,6	20,5	52,2	23,3	46,4	18,6	39,7	19,6	48,81	21,35
Totale stranieri soli	69,4	29,9	47	39,3	70,5	42,8	68	43,3	66,9	36,3	63,1	36,3	55,7	29,6	47,8	31	61,05	36,06
	49,65		43,15		56,65		55,65		51,6		49,7		42,65		39,4		48,6	

Per questo motivo si è stimato un valore medio della tendenza a rimanere single, da applicare agli stranieri che potenzialmente potrebbero formare una famiglia.

Sottraendo dal totale dei single in età compresa tra 15 e 39 anni i single che tendenzialmente non formeranno una coppia, si ottiene il potenziale di single che, al contrario, la formeranno.

Tabella 60: stima incremento 2014 – 2018 di stranieri single che tenderanno a formare una coppia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
single in età compresa tra 15 e 39 anni	2.186	17.477
tendenza a rimanere single	48,6%	48,6%
single che tenderanno a non formare una coppia	1.062	8.486
single che tenderanno a formare una coppia	1.125	8.991

Stimato il totale di stranieri che potenzialmente potrebbero costituire una famiglia è necessario stabilire quanti di questi formeranno una coppia con un italiano (e quindi già conteggiate nelle nuove unioni).

Sulla base dell'analisi dei dati relativi alla nazionalità del coniuge/convivente si determinano le coppie miste e le coppie tra connazionali.

Tabella 61: nazionalità del coniuge. Valori percentuali. Serie storica 2007 – 2008 e valore medio

fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		2007	2008	valore medio
nazionalità coniuge	Stessa nazionalità	87	90,8	88,9
	Italiana	8,7	7,1	7,9
	Altra nazionalità	4,3	2,1	3,2
	Totale	100	100	100

Dal totale dei single che potenzialmente potrebbero formare una famiglia si decurta un valore pari al 7,9%, che indica quanti la costituiranno con un coniuge italiano.

Tabella 62: stima incremento 2014 – 2018 di stranieri single che tenderanno a formare una coppia tra stranieri

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
single che tenderanno a formare una coppia	1.125	8.991
single che tenderanno a formare una coppia con un italiano	89	710
single che tenderanno a formare una coppia tra stranieri	1.036	8.280
coppie	518	4.140

Domanda proveniente da single

La domanda proveniente da single si determina partendo dal totale dei single che tenderanno a non formare una coppia.

Applicando la percentuale della popolazione straniera che indica la tendenza a vivere da soli si ottiene la potenziale domanda determinata dai single stranieri al 2018.

Anche in questo caso la tendenza a vivere da soli è stata stimata come valore medio degli anni disponibili.

Tabella 63: stranieri che vivono soli in Provincia di Brescia. Valori percentuali. Serie storica 2004 – 2008 e valore medio

fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		valore medio	
		M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
stranieri che vivono soli	incidenza percentuale	13,6	9,4	7,3	13,8	20,9	22,8	15,5	20,5	12,3	15,8	10,9	13,0	9,3	11,0	8,1	11,4	12,24	14,71
	Totale	11,5		10,55		21,85		18		14,05		11,95		10,15		9,75		13,5	

Il valore ottenuto si riferisce alla popolazione complessiva; la tendenza a vivere da soli rispetto alla sola componente single si ottiene per mezzo della seguente proporzione:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \text{stranieri single} & : & \text{stranieri single soli} & = & 100 & : & x \\
 48,6\% & : & 13,5\% & = & 1 & : & x \\
 x & = & 27,8\% & & & &
 \end{array}$$

Tabella 64: stima incremento 2014 – 2018 di stranieri single che tenderanno a vivere da soli

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
single che tenderanno a non formare una coppia	1.062	8.486
tendenza a vivere da soli	27,8%	27,8%
single che tenderanno a vivere da soli	295	2.355

In sintesi la domanda abitativa determinata dalle nuove famiglie composte da stranieri è data dalla somma degli single stranieri che tenderanno a formare una coppia e i single stranieri che tenderanno a vivere da soli.

**RIEPILOGO DATI: STIMA DELLA DOMANDA ABITATIVA DETERMINATA DALL'INCREMENTO 2014 – 2018
DI NUOVE FAMIGLIE COMPOSTE DA STRANIERI**

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
	stranieri	stranieri
stranieri che formeranno una coppia 2014 - 2018	1.036	8.280
single stranieri che tenderanno a vivere da soli 2014 - 2018	295	2.355
domanda abitativa 2014 - 2018 determinata da nuove famiglie straniere	1.331	10.635

6. disagio abitativo 2009 – 2018

L'ultima componente del fabbisogno abitativo al 2018 determinato dagli stranieri è la stima del disagio abitativo al 2018.

La condizione di disagio abitativo viene stimata sulla base del trend 2001 – 2008, indicativo della condizione abitativa.

Tabella 65: condizione abitativa stranieri presenti in Provincia di Brescia, valore percentuale, anni 2001 – 2008
 fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	valore medio	
tipologie abitative e contratto ritenute idonee	Casa in affitto (solo o con parenti) senza contratto	3,7	3,7	5,3	3,5	2,7	3,8	3,3	2,5	3,6	
	Casa in affitto (solo o con parenti) non sa	1,3	1,0	1,2	0,5	1,0	0,1	0,4	0,5	0,8	
	Da parenti, amici, conoscenti (ospite non pagante)	6,5	5,1	4,7	5,1	4,6	3,7	3,6	1,8	4,4	
	Casa in affitto con altri immigrati senza contratto	2,1	5,7	3,7	6,9	1,7	4,0	1,6	2,6	3,5	
	Casa in affitto con altri immigrati non sa	0,1	2,5	1,7	2,1	1,7	1,9	1,1	1,1	1,5	
	Struttura d'accoglienza	1,9	0,6	1,4	1,0	1,3	0,2	0,5	0,3	0,9	
	Sul luogo di lavoro	3,5	4,2	6,0	9,2	3,7	5,1	3,6	5,2	5,1	
	Occupazione abusiva	0,4	0,8	0,3	0,8	0,1	0,1	0,2	0,1	0,4	
	Campo Nomadi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Baracche o luoghi di fortuna	0,5	0,8	0,1	0,1	0,4	-	0,2	0,2	0,3	
	Sistemazione precaria (Senza fissa dimora/dove capita)	1,0	0,7	0,4	0,4	0,3	0,3	0,5	0,1	0,5	
	altro	0,1	0,4	1,3	0,8	0,3	0,1	-	-	0,5	
non risponde	-	-	-	0,2	-	-	-	-	0,2		
Totale		21,1	25,50	26,1	30,6	17,8	19	15	14,4	21,6	

Se si confronta il dato relativo al 2008 con quello relativo al 2001 si nota che il disagio abitativo è diminuito di circa un terzo nel complesso, ma essendo un dato molto variabile, è stato considerato un valore medio pari al 21,6%. Come già spiegato in precedenza, la condizione provinciale può essere applicata anche a livello comunale. Applicando tale percentuale all'incremento della componente straniera aggiuntiva 2009 – 2018, è possibile stimare la domanda abitativa determinata dalla condizione di disagio abitativo per il Comune e la Provincia di Brescia.

Tabella 66: stima dell'incremento 2009 – 2018 della componente straniera

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
Stranieri stimati al 2018	54.807	320.200
Stranieri presenti al 2008	35.625	167.200
Incremento stranieri 2008 – 2018	19.182	153.000

Tabella 67: stima dell'incremento della componente straniera in disagio abitativo al 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia
incremento stranieri 2008 – 2018	100%	19.182	153.000
stranieri in condizione di disagio abitativo	21,60%	4.143	33.048

Oltre alla condizione di disagio abitativo va considerato anche l'incremento medio annuo di irregolari/non residenti, pari a 358 persone per il Comune di Brescia e 1.614 per la Provincia.

RIEPILOGO: STIMA DELLA DOMANDA ABITATIVA DETERMINATA DALL'INCREMENTO DELLA COMPONENTE STRANIERA 2009 – 2018

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
	stranieri	stranieri
incremento medio annuo della componente irregolare/non residente	358	1.614
Single stranieri che formeranno una coppia 2009 – 2013	1.863	15.874
Single stranieri che tenderanno a formare una coppia 2009 - 2013	848	6.656
Stranieri single che tenderanno a vivere da soli 2009 – 2013	226	1.769
Ricongiungimenti 2014 – 2018	1.096	8.597
Single stranieri che formeranno una coppia 2014 – 2018	1.036	8.280
single stranieri 2014 – 2018 che tenderanno a vivere da soli	295	2.355
Incremento disagio abitativo 2009 – 2018	4.143	33.048
Domanda abitativa determinata dall'incremento della componente straniera 2009 – 2018	9.864	78.194

4.1.5 LA DOMANDA DETERMINATA DAGLI ANZIANI

La stima della domanda abitativa proveniente dagli anziani corrisponde in realtà ad una situazione di estremo disagio in quanto è stata identificata con le famiglie anziane unipersonali che vivono in affitto e hanno un reddito annuo inferiore ai 17.000 euro.

Sono state considerate solo le famiglie che vivono in affitto e devono confrontarsi con un regime di libero mercato, per cui sono stati esclusi gli anziani che vivono soli in alloggi Erp e hanno un reddito inferiore ai 17.000 euro annui, dato fornito direttamente dall'Osservatorio della Condizione abitativa della Regione Lombardia.

Si riporta di seguito la proiezione delle famiglie unipersonali anziane per il periodo 2009 – 2018.

Tabella 68: proiezione delle famiglie unipersonali anziane in Comune e provincia di Brescia. Anni 2009 - 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
2009	14.821	45.744
2010	15.079	46.516
2011	15.336	47.288
2012	15.593	48.060
2013	15.851	48.832
2014	16.108	49.604
2015	16.365	50.376
2016	16.623	51.148
2017	16.880	51.920
2018	17.137	52.692

I dati che interessano sono quelli relativi all'anno 2009 e all'anno 2018. la stima delle famiglie anziane unipersonali in affitto è stata determinata adottando la percentuale indicativa della popolazione che al l'ultimo censimento viveva in affitto nel capoluogo e nella provincia: rispettivamente il 31,32 % nel comune e il 20,48% nella provincia.

Tabella 69: stima delle famiglie unipersonali anziane in affitto.

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
2009	4.642	14.327
2018	5.368	16.503

Successivamente sono stati stimati coloro che si trovano in affitto e hanno un reddito inferiore ai 17.000 euro.

Tabella 70: stima delle famiglie unipersonali anziane in affitto con reddito inferiore ai 17.000 euro

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
2009	1.889	5.831
2018	2.185	6.717

Il disagio abitativo è stato stimato sottraendo dal totale degli anziani soli che vivono in affitto con un reddito inferiore ai 17.000 euro coloro che vivono in alloggi Erp.

Tabella 71: stima della popolazione anziana in disagio abitativo

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia
anziani che vivono soli in affitto con reddito < ai 17.000 euro	2.185	6.717
anziani che vivono soli in alloggi erp con reddito < ai 17.000 euro	1.150	2.500
disagio abitativo al 2018 determinato dagli anziani	1.035	4.217

4.2 LE POSSIBILITÀ DI ACCESSO AL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN BASE ALLE FASCE DI REDDITO

MATRIMONI/CONVIVENZE

Per quanto riguarda la domanda generata da matrimoni e convivenze, è necessario innanzitutto tener presente che una parte di essa rientrerà direttamente nella quota di edilizia libera, indipendentemente dal reddito dichiarato, in quanto si assume che possa ricevere un aiuto dalla famiglia di origine. Nel caso specifico di Brescia, tale percentuale è pari a 7,13%, corrispondente all'incidenza dei redditi netti stimati superiori o uguali a 40.000 euro sul totale dei dichiaranti.

Tabella 72: stima del numero di coppie sposate sostenute dalle famiglie nell'acquisto dell'abitazione

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi
Domanda abitativa 2009 – 2018 generata da matrimoni	3.039	6.078	19.790	39.580	22.829	45.657
% di nuove coppie sostenute dalle famiglie	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%

Tabella 73: stima del numero di coppie conviventi sostenute dalle famiglie nell'acquisto dell'abitazione

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
	Convivenze	Conviventi	Convivenze	Conviventi	Convivenze	Conviventi
Domanda abitativa 2009 – 2018 generata da convivenze	979	1.958	6.070	12.140	7.049	14.099
% di nuove coppie sostenute dalle famiglie	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%	7,13%

La stima del reddito delle famiglie che si sono formate a seguito di un matrimonio è stata eseguita a partire dall'esame delle diverse fasce d'età in cui mediamente si decide di sposarsi.

Secondo i dati Istat relativi al 2008 l'età media degli sposi in Lombardia è pari a 33,3 anni per i maschi e 30,2 anni per le femmine. Questo nel caso del primo matrimonio.

L'età media degli sposi alle seconde nozze è pari a 61 anni per i maschi e 48 anni per le femmine nel caso in cui

questi siano rimasti vedovi, mentre è pari a 48 anni per i maschi e 43 anni per le femmine nel caso in cui questi abbiano divorziato.

Un calcolo realistico del reddito basato sull'età degli sposi è di difficile realizzazione poiché è possibile determinare il reddito di ogni componente ma è impossibile stabilire a priori come i redditi dei due coniugi vadano a combinarsi.

I dati Istat relativi al 2008 rivelano che nell'82,3% dei matrimoni gli sposi sono alle prime nozze, mentre nel 13,8% dei casi si tratta di seconde nozze, o successive.

Applicando tali percentuali al valore complessivo dei matrimoni, cui si sottrae il valore assoluto precedentemente esposto e riferito alle coppie che ricevono un aiuto dalle famiglie per l'acquisto della loro abitazione, si giunge così a stimare il numero di coniugi in prime e seconde nozze nel Comune e nella Provincia di Brescia.

Tabella 74: stima della ripartizione prime e seconde nozze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia Di Brescia	
	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi	matrimoni	sposi
1° nozze	2.433	4.865	15.843	31.685	18.275	36.551
2° nozze	389	779	2.536	5.073	2.926	5.852
totale	2.822	5.644	18.379	36.758	21.201	42.402

Tabella 75: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda generata da matrimoni in prime nozze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	1° nozze			
	26-40	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	35,7%	1.736	11.308	13.044
15.000-20.000	25,5%	1.242	8.090	9.333
20.000-40.000	32,5%	1.581	10.297	11.878
40.000-50.000	2,8%	134	872	1.006
50.000-60.000	1,2%	60	388	447
60.000-70.000	0,7%	33	217	250
oltre 70.000	1,6%	79	514	592
	100%	4.865	31.685	36.551

Tabella 76: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda generata da matrimoni in seconde (o più) nozze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	2°nozze			
	41-60	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	254	1.655	1.909
15.000-20.000	21,7%	169	1.103	1.272
20.000-40.000	34,7%	270	1.758	2.028
40.000-50.000	3,5%	28	180	207
50.000-60.000	2,3%	18	116	134
60.000-70.000	1,3%	10	65	75
oltre 70.000	3,9%	30	195	225
	100%	779	5.073	5.852

Per quanto riguarda le convivenze, come nel calcolo della domanda, non è possibile reperire dati certi; pertanto le considerazioni riportate derivano dall'analisi effettuata dall'Istat sugli stili di vita delle famiglie italiane.

Analizzando le tendenze abitative in Lombardia, è possibile ipotizzare che la maggior parte delle convivenze (circa l'85%) avvenga tra i 26 e i 40 anni; un valore pari al 5% tra i 16 ed i 25 anni ed un valore pari al 10% tra i 41 ed i 60 anni.

Come per i matrimoni un calcolo realistico del reddito basato sull'età dei conviventi è di difficile realizzazione poiché è possibile determinare il reddito di ogni componente ma è difficile stabilire come e se i redditi vadano a combinarsi.

Tabella 77: stima della ripartizione in fasce d'età per la domanda abitativa generata da convivenze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	%	Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia Di Brescia	
		convivenze	convivenți	convivenze	convivenți	convivenze	convivenți
16-25 anni	5,0%	45	91	282	564	327	655
26-40 anni	85,0%	773	1.546	4.792	9.584	5.565	11.130
41-60 anni	10,0%	91	182	564	1.127	655	1.309
totale		909	1.819	5.637	11.275	6.547	13.094

Tabella 78: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da convivenze nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	convivenze 15-26 anni			
	15-26	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	72,8%	66	410	476
15.000-20.000	19,3%	18	109	126
20.000-40.000	7,5%	7	42	49
40.000-50.000	0,2%	0	1	2
50.000-60.000	0,1%	0	0	1
60.000-70.000	0,0%	0	0	0
oltre 70.000	0,1%	0	1	1
	100%	91	564	655

	convivenze 26-40 anni			
	26-40	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	35,7%	552	3.420	3.972
15.000-20.000	25,5%	395	2.447	2.842
20.000-40.000	32,5%	502	3.114	3.617
40.000-50.000	2,8%	43	264	306
50.000-60.000	1,2%	19	117	136
60.000-70.000	0,7%	11	66	76
oltre 70.000	1,6%	25	155	180
	100%	1.546	9.584	11.130

	convivenze 41-60 anni			
	41-60	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	59	368	427
15.000-20.000	21,7%	40	245	285
20.000-40.000	34,7%	63	391	454
40.000-50.000	3,5%	6	40	46
50.000-60.000	2,3%	4	26	30
60.000-70.000	1,3%	2	14	17
oltre 70.000	3,9%	7	43	50
	100%	182	1.127	1.309

DIVORZI E SEPARAZIONI

Per quanto riguarda divorzi e separazioni la determinazione del fabbisogno si basa sul calcolo del reddito del singolo individuo.

All'atto del divorzio l'età media dell'uomo è pari a 46 anni, mentre a 42 anni per le donne.

La fascia d'età da considerare è quindi quella compresa tra i 41 e i 60 anni.

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia Di Brescia
Domanda abitativa 2009 – 2018 generata da divorzi	908	4.868	5.776

Tabella 79: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da divorzi nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	divorzi			
	41-60	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	296	1.588	1.884
15.000-20.000	21,7%	197	1.058	1.256
20.000-40.000	34,7%	315	1.688	2.002
40.000-50.000	3,5%	32	172	205
50.000-60.000	2,3%	21	112	133
60.000-70.000	1,3%	12	63	74
oltre 70.000	3,9%	35	187	222
	100%	908	4.868	5.776

All'atto della separazione i mariti hanno mediamente 44 anni e le mogli 41; anche in questo caso la fascia da considerare è quella 41- 60 anni.

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia Di Brescia
Domanda abitativa 2009 – 2018 generata da separazioni	1.444	7.725	9.169

Tabella 80: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da separazioni nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	separazioni			
	41-60	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	471	2.520	2.991
15.000-20.000	21,7%	314	1.679	1.993
20.000-40.000	34,7%	501	2.678	3.178
40.000-50.000	3,5%	51	274	325
50.000-60.000	2,3%	33	177	210
60.000-70.000	1,3%	19	99	118
oltre 70.000	3,9%	56	297	353
	100%	1.444	7.725	9.169

I SINGLE

La distribuzione della componente single per fasce d'età è stata costruita adottando la ripartizione già utilizzata per la popolazione residente nel Comune di Brescia, con età superiore ai 16 anni, ed applicata anche alla realtà provinciale.

Prima di tutto è stata definita l'incidenza percentuale delle classi di età della popolazione a partire dai valori disponibili per il periodo 2005 – 2008.

Avendo sottratto la componente single con età superiore ai 65 anni è stata ricalcolata la distribuzione percentuale considerando solo le fasce d'età che vanno dai 15 ai 65 anni e che risulta la seguente:

Tabella 81: individuazione dell'incidenza percentuale media delle classi d'età della popolazione con età compresa tra 16 e 65 anni nel Comune di Brescia

fonte: rielaborazione dati Istat

	16-25		26-40		41-60		61-65		
	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	val ass.	%	
2005	16056	13,0%	43026	34,8%	52351	42,3%	12184	9,9%	123.617
2006	15892	13,1%	41080	33,8%	53089	43,7%	11516	9,5%	121.577
2007	15942	13,2%	39397	32,7%	53322	44,3%	11786	9,8%	120.447
2008	16163	13,4%	38458	31,9%	53815	44,7%	11968	9,9%	120.404
valore medio	16013	13,2%	40490	33,3%	53144	43,7%	11864	9,8%	121511

Sulla base di questi dati sono state individuate le fasce di reddito dei single suddivisi per fasce d'età

Tabella 82: ripartizione per fasce d'età dei single che generano domanda abitativa

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia Di Brescia
		famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali non in coabitazione	famiglie unipersonali non in coabitazione
16-25 anni	13,2%	324	1.199	1.523
26-40 anni	33,3%	816	3.028	3.845
41-60 anni	43,7%	1.071	3.975	5.046
61-65 anni	9,8%	240	886	1.127
totale		2.452	9.089	11.538

Tabella 83: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da single nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Single 16-25 anni			
	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	72,8%	235	873	1.108
15.000-20.000	19,3%	62	231	294
20.000-40.000	7,5%	24	90	114
40.000-50.000	0,2%	1	3	4
50.000-60.000	0,1%	0	1	1
60.000-70.000	0,0%	0	1	1
oltre 70.000	0,1%	0	1	2
	100%	324	1.199	1.523

	single 26-40 anni			
	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	35,7%	291	1.081	1.372
15.000-20.000	25,5%	208	773	982
20.000-40.000	32,5%	265	984	1.249
40.000-50.000	2,8%	22	83	106
50.000-60.000	1,2%	10	37	47
60.000-70.000	0,7%	6	21	26
oltre 70.000	1,6%	13	49	62
	100%	816	3.028	3.845

	single 41-60 anni			
	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	32,6%	350	1.297	1.646
15.000-20.000	21,7%	233	864	1.097
20.000-40.000	34,7%	371	1.378	1.749
40.000-50.000	3,5%	38	141	179
50.000-60.000	2,3%	25	91	116
60.000-70.000	1,3%	14	51	65
oltre 70.000	3,9%	41	153	194
	100%	1.071	3.975	5.046

single 61-65 anni				
	%	Comune di Brescia	Provincia di Brescia (escluso capoluogo)	Provincia di Brescia
<15.000	44,8%	108	397	505
15.000-20.000	21,6%	52	191	243
20.000-40.000	25,8%	62	229	291
40.000-50.000	2,4%	6	21	27
50.000-60.000	1,7%	4	15	19
60.000-70.000	1,0%	2	9	11
oltre 70.000	2,8%	7	25	32
	100%	240	886	1.127

GLI STUDENTI FUORI SEDE

La componente degli studenti si colloca nella fascia d'età tra i 16 anni e i 25 anni.

Nella maggior parte dei casi non lavora e quindi non percepisce un reddito, anche nel caso in cui lavori, difficilmente supera la soglia dei 15.000 euro annui.

	Brescia
Domanda 2009 – 2018 generata da studenti fuori sede	1.225

Tabella 84: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da studenti fuori sede nel Comune e nella Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	studenti 15-26 anni	
	%	Brescia
<15.000	72,8%	891
15.000-20.000	19,3%	236
20.000-40.000	7,5%	92
40.000-50.000	0,2%	3
50.000-60.000	0,1%	1
60.000-70.000	0,0%	1
oltre 70.000	0,1%	1
	100%	1.225

GLI IMMIGRATI STRANIERI

Per valutare i redditi della componente straniera è necessario considerare separatamente le diverse categorie della domanda abitativa precedentemente individuata.

	Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
incremento medio annuo componente irregolare/non residente	358	1.257	1.614
ricongiungimenti 2013	1.863	14.012	15.874
stranieri single che formeranno una coppia 2009 – 2013	848	5.807	6.656
single stranieri 2009 – 2013 che tenderanno a vivere da soli	226	1.544	1.769
Ricongiungimenti 2014 – 2018	1.096	7.501	8.597
Single stranieri che formeranno una coppia 2014 – 2018	1.036	7.245	8.280
single stranieri 2014 – 2018 che tenderanno a vivere da soli	295	2.060	2.355
Incremento disagio abitativo 2009 – 2018	4.143	28.905	33.048
Domanda abitativa determinata dalla componente straniera 2009 – 2018	9.864	68.330	78.194

La componente determinata dall'incremento medio annuo di stranieri irregolari/non residenti e la componente in disagio abitativo, date le condizioni precarie di partenza, difficilmente avranno un lavoro e anche nel momento in cui l'avessero si ipotizza non permetterebbe di superare la soglia dei 15.000 euro.

La componente determinata dalle nuove famiglie, siano esse coppie o famiglie unipersonali, si colloca nella fascia dell'età tra 15 e 39 anni.

La determinazione dei redditi è stata fatta distintamente per le nuove famiglie che si formeranno nel periodo 2009 – 2013 e 2014 – 2018, in quanto sono state fatte delle differenti ipotesi relativamente alla distribuzione degli stranieri oggetto di analisi nelle fasce d'età: il valore medio preso come riferimento nel primo caso è relativo agli ultimi 5 anni, mentre nel secondo caso a partire dal primo dato disponibile.

Per quanto riguarda i ricongiungimenti la stima dei redditi è relativa al coniuge che chiede il ricongiungimento.

Nuove famiglie e single 2013

Rispetto al totale dei single, il 16% si colloca nella fascia 16 – 25 anni, mentre il restante 84% nella fascia 26 – 40 anni.

Tabella 85: ripartizione in fasce di età dell'incremento di stranieri che formeranno una famiglia 2009 – 2013

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
	%						
16-25 anni	16,00%	132	35	906	241	1.039	276
26-40 anni	84,00%	716	190	4.901	1.303	5.617	1.493
totale		848	226	5.807	1.544	6.656	1.769

Tabella 86: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da stranieri che formeranno una famiglia nel Comune e nella Provincia di Brescia, 2009 – 2013

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
	16-25 anni						
<15.000	72,8%	96	26	659	175	756	201
15.000-20.000	19,3%	26	7	175	46	200	53
20.000-40.000	7,5%	10	3	68	18	78	21
40.000-50.000	0,2%	0	0	2	1	2	1
50.000-60.000	0,1%	0	0	1	0	1	0
60.000-70.000	0,0%	0	0	0	0	0	0
oltre 70.000	0,1%	0	0	1	0	1	0

		Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
	26-40 anni						
<15.000	35,7%	256	68	1.749	465	2.004	533
15.000-20.000	25,5%	183	49	1.251	333	1.434	381
20.000-40.000	32,5%	233	62	1.593	423	1.825	485
40.000-50.000	2,8%	20	5	135	36	155	41
50.000-60.000	1,2%	9	2	60	16	69	18
60.000-70.000	0,7%	5	1	34	9	38	10
oltre 70.000	1,6%	12	3	79	21	91	24

Nuove famiglie e single 2018

Rispetto al totale dei single, il 16,07% si colloca nella fascia 16 – 25 anni, mentre il restante 83,93% nella fascia 26 – 40 anni.

Tabella 87: ripartizione in fasce di età dell'incremento di stranieri che formeranno una famiglia 2014 – 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
	%						
16-25 anni	16,07%	161	46	1.124	320	1.285	365
26-40 anni	83,93%	875	249	6.120	1.741	6.995	1.990
totale		1.036	295	7.245	2.060	8.280	2.355

Tabella 88: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da stranieri che formeranno una famiglia nel Comune e nella Provincia di Brescia, 2014 – 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
	16-25 anni						
<15.000	72,8%	117	33	818	233	935	266
15.000-20.000	19,3%	31	9	217	62	248	71
20.000-40.000	7,5%	12	3	84	24	96	27
40.000-50.000	0,2%	0	0	3	1	3	1
50.000-60.000	0,1%	0	0	1	0	1	0
60.000-70.000	0,0%	0	0	1	0	1	0
oltre 70.000	0,1%	0	0	1	0	1	0

		Comune di Brescia		Provincia di Brescia escluso il capoluogo		Provincia di Brescia	
		stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli	stranieri che formeranno una coppia	single che vivranno da soli
	26-40 anni						
<15.000	35,7%	312	89	2.184	621	2.496	710
15.000-20.000	25,5%	223	64	1.563	444	1.786	508
20.000-40.000	32,5%	284	81	1.989	566	2.273	647
40.000-50.000	2,8%	24	7	168	48	193	55
50.000-60.000	1,2%	11	3	75	21	86	24
60.000-70.000	0,7%	6	2	42	12	48	14
oltre 70.000	1,6%	14	4	99	28	113	32

Ricongiungimenti

Per quanto riguarda i ricongiungimenti si prende in considerazione il reddito della persona che lo richiede.

Non essendo state fatte particolari ipotesi relativamente all'età dei coniugati e dei coniugi interessati al ricongiungimento in fase di determinazione del fabbisogno, è stata considerata valida la distribuzione della popolazione lungo tutte le fasce d'età superiori ai 15 anni.

Tabella 89: stima dei ricongiungimenti con coniuge o figli 2009 – 2018 nel Comune e nella Provincia di Brescia
 fonte: elaborazione e stima su dati vari

	Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
ricongiungimenti coniuge 2013	757	5.692	6.449
ricongiungimenti coniuge 2018	572	3.917	4.489
ricongiungimenti figli 2013	1.106	8.319	9.425
ricongiungimenti figli 2018	524	3.584	4.108
totale	2.959	21.513	24.472

La suddivisione per fasce d'età degli stranieri presenti nel Comune e nella provincia e interessati ad un ricongiungimento è stata fatta adottando un valore medio relativo agli ultimi otto anni.

Tabella 90: distribuzione percentuale della popolazione straniera presente nella Provincia di Brescia per fasce d'età. Serie storica 2001 – 2008 e valore medio

fonte: elaborazione su dati Osservatorio Regionale per l'integrazione e la multietnicità - VII rapporto sull'immigrazione straniera nella Provincia di Brescia

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	valore medio
età	15-19	2,00%	3,10%	2,00%	2,20%	2,50%	4,30%	3,00%	5,20%	3,04%
	20-24	9,60%	12,30%	10,00%	8,50%	7,70%	7,60%	9,10%	8,20%	9,13%
	25-29	15,60%	19,50%	15,80%	18,10%	19,70%	19,20%	15,30%	14,60%	17,23%
	30-34	27,50%	27,10%	28,40%	27,10%	22,20%	19,60%	18,40%	17,00%	23,41%
	35-39	24,40%	21,10%	22,60%	24,00%	24,80%	22,30%	23,60%	20,10%	22,86%
	40-44	12,60%	10,30%	12,90%	10,80%	13,00%	12,70%	14,50%	16,30%	12,89%
	45-49	4,20%	3,60%	4,40%	4,70%	6,50%	7,90%	9,60%	9,00%	6,24%
	50-54	2,20%	2,10%	3,00%	2,60%	2,80%	4,40%	4,10%	6,60%	3,48%
	55-59	1,20%	0,60%	0,30%	1,70%	0,60%	0,80%	1,60%	2,30%	1,14%
	60-64	0,50%	0,20%	0,30%	0,30%	0,10%	0,60%	0,40%	0,70%	0,39%
	65+	0,20%	0,10%	0,20%	-	0,10%	0,50%	0,40%	0,00%	0,21%
TOT		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	99,90%	100,00%	100,00%	99,99%

Equiparando le fasce d'età è possibile stimare i redditi degli stranieri interessati ad un ricongiungimento.

Tabella 91: stima della ripartizione in fasce d'età della domanda abitativa generata da ricongiungimenti nel Comune e nella Provincia di Brescia, 2009 – 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

Anni		Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
16-25	15,6%	462	3.358	3.819
26-40	62,6%	1.853	13.474	15.327
41-60	21,2%	628	4.569	5.197
61-65	0,3%	9	67	76
Oltre 66	0,2%	6	46	52
totale	100,0%	2.959	21.513	24.472

Tabella 92: stima della ripartizione in fasce di reddito per la domanda abitativa generata da ricongiungimenti nel Comune e nella Provincia di Brescia, 2009 – 2018

fonte: elaborazione e stima su dati vari

		Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
16-25 anni		ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	72,8%	336	2.443	2.779
15.000-20.000	19,3%	89	648	737
20.000-40.000	7,5%	35	251	285
40.000-50.000	0,2%	1	8	9
50.000-60.000	0,1%	0	3	3
60.000-70.000	0,0%	0	2	2
oltre 70.000	0,1%	1	4	4
	100%	462	3.358	3.819

		Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
26-40 anni		ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	35,7%	661	4.808	5.470
15.000-20.000	25,5%	473	3.440	3.913
20.000-40.000	32,5%	602	4.378	4.981
40.000-50.000	2,8%	51	371	422
50.000-60.000	1,2%	23	165	188
60.000-70.000	0,7%	13	92	105
oltre 70.000	1,6%	30	218	248
	100%	1.853	13.474	15.327



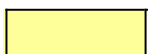
		Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
41-60 anni		ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	32,6%	205	1.490	1.695
15.000-20.000	21,7%	137	993	1.130
20.000-40.000	34,7%	218	1.584	1.801
40.000-50.000	3,5%	22	162	184
50.000-60.000	2,3%	14	105	119

		Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
61-65 anni		ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	44,8%	4	30	34
15.000-20.000	21,6%	2	14	16
20.000-40.000	25,8%	2	17	20
40.000-50.000	2,4%	0	2	2
50.000-60.000	1,7%	0	1	1
60.000-70.000	1,0%	0	1	1
oltre 70.000	2,8%	0	2	2
100%		9	67	76

		Comune di Brescia	provincia di Brescia escluso il capoluogo	Provincia di Brescia
Oltre 66 anni		ricongiungimenti	ricongiungimenti	ricongiungimenti
<15.000	50,9%	3	23	27
15.000-20.000	23,4%	1	11	12
20.000-40.000	20,8%	1	10	11
40.000-50.000	1,9%	0	1	1
50.000-60.000	1,0%	0	0	1
60.000-70.000	0,6%	0	0	0
oltre 70.000	1,4%	0	1	1
100%		6	46	52

4.2.1 LA DOMANDA ABITATIVA DELLE NUOVE FAMIGLIE: L'EDILIZIA SOCIALE, CONVENZIONATA E LIBERA

Come descritto nel cap. 2 paragrafo 2.5: *metodo di attribuzione dei limiti di reddito di accesso all'edilizia libera convenzionata e sociale e applicazione alla provincia di Brescia e al suo capoluogo*, si è provveduto a dividere la domanda abitativa secondo le tre categorie che appaiono nelle tabelle secondo la seguente legenda:

	domanda edilizia pubblica
	domanda edilizia convenzionata
	domanda edilizia libera

Matrimoni e convivenze:

Per entrambe le categorie è stato fatto lo stesso ragionamento, in quanto si tratta di fenomeni assimilabili. In entrambi i casi infatti si parla di una coppia per cui i redditi da prendere in considerazione sono due. Per tutte le persone con reddito superiore ai 40.000 euro si fa corrispondere una domanda di edilizia libera, in quanto anche nel caso in cui lavorasse una sola persona, il reddito complessivo si inserirebbe comunque nella fascia corrispondente alla domanda di edilizia libera. Valutazioni differenti sono obbligatorie per le persone i cui redditi si collocano al di sotto della soglia limite dei 40.000 euro, in quanto dovendo considerare il reddito complessivo è necessario fare delle ipotesi più articolate. Secondo i dati forniti dall'Istat per il nord ovest, l'81% delle coppie è formato da persone che lavorano (o ritirati dal lavoro), mentre il rimanente 18% da un solo lavoratore.

Pertanto si applicano tali percentuali ai valori dei matrimoni nelle diverse fasce di reddito inferiori ai 40.000 euro.

Le coppie costituite da un unico lavoratore sono automaticamente collocabili in base alla fascia di reddito nella quale si inseriscono: edilizia pubblica se il reddito è inferiore ai 20.000 euro e edilizia convenzionata se questo è compreso tra i 20.000 e i 40.000 euro annui.

Le coppie formate da due lavoratori con reddito individuale inferiore a 15.000 euro sono state ripartite tra la domanda di edilizia sociale e la domanda di edilizia convenzionata in quanto non è possibile stabilire il reddito complessivo, per cui è stato ipotizzato che il 25% di queste coppie abbia un reddito complessivo inferiore ai 20.000 euro mentre il restante 75% abbia un reddito complessivo compreso tra i 20.000 e i 30.000 euro e pertanto si collochi nella domanda di edilizia convenzionata.

Le coppie di lavoratori con reddito compreso tra i 15.000 e i 20.000 euro sono invece da attribuire alla domanda di edilizia convenzionata. Le coppie costituite da lavoratori con reddito compreso tra i 20.000 e i 40.000 euro si collocano invece nella domanda di edilizia libera.

Le coppie che ricevono un aiuto nell'acquisto dell'abitazione dalla famiglia di origine si collocano automaticamente nella domanda di edilizia libera.

Tabella 93: stima della ripartizione in domanda di edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata dalle nuove unioni nel Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	nuove unioni						
	1° nozze	2°nozze	convivenze	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	1.736	254	677	2.668	507	540	1.621
15.000-20.000	1.242	169	452	1.863	354	377	1.132
20.000-40.000	1.581	270	572	2.423	460	-	1.963
40.000-50.000	134	28	49	-	-	-	-
50.000-60.000	60	18	23	-	-	-	-
60.000-70.000	33	10	13	-	-	-	-
oltre 70.000	79	30	32	-	-	-	-
Copie che ricevono un aiuto nell'acquisto dell'abitazione dalla famiglia di origine	573						

Tabella 94: stima della ripartizione in domanda di edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata dalle nuove unioni negli altri Comuni della Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	nuove unioni						
	1° nozze	2°nozze	convivenze	totale	un solo lavoratore (19%)	entrambi lavoratori (81%)	
<15.000	11.308	1.655	4.198	17.161	3.261	3.475	10.425
15.000-20.000	8.090	1.103	2.801	11.994	2.279	2.429	7.286
20.000-40.000	10.297	1.758	3.547	15.602	2.964	-	12.638
40.000-50.000	872	180	305	-	-	-	-
50.000-60.000	388	116	144	-	-	-	-
60.000-70.000	217	65	80	-	-	-	-
oltre 70.000	514	195	199	-	-	-	-
Copie che ricevono un aiuto nell'acquisto dell'abitazione dalla famiglia di origine	3.687						

Divorzi separazioni, single, studenti e anziani

La domanda abitativa determinata da queste categorie è stabilita sulla valutazione dei redditi di persone singole, per cui esiste una corrispondenza diretta tra il reddito e la tipologia di domanda. Non essendoci uniformità tra le fasce di reddito e le soglie di accesso all'edilizia sociale per le famiglie unipersonali (17.000 euro annui), la fascia di reddito 15.000 – 20.000 euro è stata ripartita in modo proporzionale tra la domanda sociale e convenzionata.

Tabella 95: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata da divorzi, separazioni, single, studenti e anziani nel Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	divorzi	separazioni	single				studenti	anziani
			16-25 anni	26-40 anni	41-60 anni	61-65 anni		
<15.000	296	471	235	291	350	108	891	1.035
15.000-20.000	197	314	62	208	233	52	236	0
20.000-40.000	315	501	24	265	371	62	92	0
40.000-50.000	32	51	1	22	38	6	3	0
50.000-60.000	21	33	0	10	25	4	1	0
60.000-70.000	12	19	0	6	14	2	1	0
oltre 70.000	35	56	0	13	41	7	1	0

Tabella 96: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata da divorzi, separazioni, single, studenti e anziani negli altri Comuni della Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	divorzi	separazioni	single				studenti	anziani
			6-25 anni anni	26-40 anni	41-60 anni	61-65 anni		
<15.000	1.588	2.520	873	1.081	1.297	397		3.182
15.000-20.000	1.058	1.679	231	773	864	191		
20.000-40.000	1.688	2.678	90	984	1.378	229		
40.000-50.000	172	274	3	83	141	21		
50.000-60.000	112	177	1	37	91	15		
60.000-70.000	63	99	1	21	51	9		
oltre 70.000	187	297	1	49	153	25		

Stranieri:

Ogni categoria di domanda abitativa determinata dall'incremento della componente straniera è stata trattata in modo differente.

Per quanto riguarda gli stranieri che formeranno una coppia 2009 – 2013 e 2014 – 2018, sono state effettuate le medesime valutazioni adottate per matrimoni e convivenze in relazione all'analisi dei redditi.

Trattandosi di coppie, i redditi da prendere in considerazione sono due.

Per tutte le persone con reddito superiore ai 40.000 euro si fa corrispondere una domanda di edilizia libera, in quanto anche nel caso in cui lavorasse una sola persona, il reddito complessivo si inserirebbe comunque nella fascia corrispondente a tale tipologia.

Valutazioni differenti sono obbligatorie per le persone i cui redditi si collocano al di sotto della soglia limite dei 40.000 euro, in quanto dovendo considerare il reddito complessivo è necessario fare delle ipotesi più articolate.

Anche in questo caso si adottano i dati forniti dall'Istat per il nord – ovest: l'81% delle coppie è formato da due lavoratori che lavorano (o ritirati dal lavoro), mentre il rimanente 19% da un solo lavoratore.

Le coppie costituite da un unico lavoratore sono automaticamente collocabili in base alla fascia di reddito nella quale si inseriscono: edilizia pubblica se il reddito è inferiore ai 20.000 euro e edilizia convenzionata se questo è compreso tra i 20.000 e i 40.000 euro annui.

Le coppie formate da due lavoratori con reddito individuale inferiore ai 15.000 euro sono state ripartite tra la domanda di edilizia sociale e la domanda di edilizia convenzionata in quanto non è possibile stabilire il reddito complessivo, per cui è stato ipotizzato che il 25% di queste coppie abbia un reddito complessivo inferiore ai 20.000 euro mentre il restante 75% abbia un reddito complessivo tra i 20.000 e i 30.000 euro e pertanto si collochi nella domanda di edilizia convenzionata.

Le coppie di lavoratori con reddito compreso tra i 15.000 e i 20.000 euro sono invece da attribuire alla domanda convenzionata.

Le coppie costituite da lavoratori con reddito compreso tra i 20.000 e i 40.000 euro si collocano invece nella domanda di edilizia libera.

Tabella 97: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata da nuove coppie straniere nel Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	stranieri che formeranno una coppia 2009 – 2013							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lav oratore (19%)	entrambi lav oratori (81%)		totale	un solo lav oratore (19%)	entrambi lav oratori (81%)	
<15.000	96	18	20	59	256	49	52	155
15.000-20.000	26	5	-	21	183	35	-	148
20.000-40.000	10	2	-	8	233	44	-	188
40.000-50.000	0	-	-	-	20	-	-	-
50.000-60.000	0	-	-	-	9	-	-	-
60.000-70.000	0	-	-	-	5	-	-	-
oltre 70.000	0	-	-	-	12	-	-	-

	stranieri che formeranno una coppia 2014 – 2018							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lav oratore (19%)	entrambi lav oratori (81%)		totale	un solo lav oratore (19%)	entrambi lav oratori (81%)	
<15.000	117	22	24	71	312	59	63	190
15.000-20.000	31	6	-	25	223	42	-	181
20.000-40.000	12	2	-	10	284	54	-	230
40.000-50.000	0	-	-	-	24	-	-	-
50.000-60.000	0	-	-	-	11	-	-	-
60.000-70.000	0	-	-	-	6	-	-	-
oltre 70.000	0	-	-	-	14	-	-	-

Tabella 98: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata da nuove coppie straniere negli altri Comuni della Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	stranieri che formeranno una coppia 2009 – 2013							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lav oratore (19%)	entrambi lav oratori (81%)		totale	un solo lav oratore (19%)	entrambi lav oratori (81%)	
<15.000	659	125	134	401	1.749	332	354	1062
15.000-20.000	175	33	-	142	1.251	238	-	1014
20.000-40.000	68	13	-	55	1.593	303	-	1290
40.000-50.000	2	-	-	-	135	-	-	-
50.000-60.000	1	-	-	-	60	-	-	-
60.000-70.000	0	-	-	-	34	-	-	-
oltre 70.000	0	-	-	-	79	-	-	-

	stranieri che formeranno una coppia 2014 – 2018							
	16-25 anni				26-40 anni			
	totale	un solo lav oratore (19%)	entrambi lav oratori (81%)		totale	un solo lav oratore (19%)	entrambi lav oratori (81%)	
<15.000	818	155	166	497	2.184	415	442	1327
15.000-20.000	217	41	-	176	1.563	297	-	1266
20.000-40.000	84	16	-	68	1.989	378	-	1611
40.000-50.000	3	-	-	-	168	-	-	-
50.000-60.000	1	-	-	-	75	-	-	-
60.000-70.000	1	-	-	-	42	-	-	-
oltre 70.000	1	-	-	-	99	-	-	-

Ricongiungimenti

Per quanto riguarda la domanda proveniente da ricongiungimento con il coniuge, si suppone che il coniuge e/o il figlio non lavori al momento dell'arrivo, per cui determina un fabbisogno abitativo la cui tipologia è ipotizzata sulla base del reddito del coniuge già residente nel territorio. In questo caso, trattandosi di una famiglia composta da almeno due persone, la soglia di accesso all'edilizia sociale è pari ad un reddito di 20.000 euro netti.

Tabella 99: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata da ricongiungimenti nel Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	ricongiungimenti				
	16-25 anni	26-40 anni	41-60	61-65	oltre 66
<15.000	336	661	205	4	3
15.000-20.000	89	473	137	2	1
20.000-40.000	35	602	218	2	1
40.000-50.000	1	51	22	0	0
50.000-60.000	0	23	14	0	0
60.000-70.000	0	13	8	0	0
oltre 70.000	1	30	24	0	0

Tabella 100: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata da ricongiungimenti negli altri Comuni della Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	ricongiungimenti				
	16-25 anni	26-40 anni	41-60	61-65	oltre 66
<15.000	2.443	4.808	1.490	30	23
15.000-20.000	648	3.440	993	14	11
20.000-40.000	251	4.378	1.584	17	10
40.000-50.000	8	371	162	2	1
50.000-60.000	3	165	105	1	0
60.000-70.000	2	92	59	1	0
oltre 70.000	4	218	176	2	1

Stranieri single, componente irregolare annua e stranieri in condizione di disagio abitativo

La domanda abitativa determinata da queste categorie è stabilita sulla valutazione dei redditi di persone singole, per cui esiste una corrispondenza diretta tra il reddito e la tipologia di domanda. Non essendoci uniformità tra le fasce di reddito e le soglie di accesso all'edilizia sociale per le famiglie unipersonali (17.000 euro annui), la fascia di reddito 15.000 – 20.000 euro è stata ripartita in modo proporzionale tra la domanda sociale e convenzionata. La domanda abitativa determinata dagli stranieri irregolari e in disagio abitativo, come precedentemente specificato, rientra per intero nella domanda di edilizia sociale, avendo fissato la soglia limite per il reddito di tale categoria in 15.000 euro.

Tabella 101: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata da stranieri single, componente irregolare annua e stranieri in condizione di disagio abitativo nel Comune di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	stranieri single 2013		stranieri single 2018		componente irregolare annua	disagio abitativo
	16-25 anni	26-40 anni	16-25 anni	26-40 anni		
<15.000	26	68	33	89	358	4.143
15.000-20.000	7	49	9	64	-	-
20.000-40.000	3	62	3	81	-	-
40.000-50.000	0	5	0	7	-	-
50.000-60.000	0	2	0	3	-	-
60.000-70.000	0	1	0	2	-	-
oltre 70.000	0	3	0	4	-	-



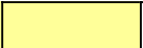
Tabella 102: stima della ripartizione in edilizia sociale, convenzionata e libera della domanda 2009 – 2018 generata da stranieri single, componente irregolare annua e stranieri in condizione di disagio abitativo negli altri Comuni della Provincia di Brescia

fonte: elaborazione e stima su dati vari

	stranieri single 2013		stranieri single 2018		componente irregolare annua	disagio abitativo
	16-25 anni	26-40 anni	16-25 anni	26-40 anni		
<15.000	175	465	233	621	1.257	28.905
15.000-20.000	46	333	62	444	-	-
20.000-40.000	18	423	24	566	-	-
40.000-50.000	1	36	1	48	-	-
50.000-60.000	0	16	0	21	-	-
60.000-70.000	0	9	0	12	-	-
oltre 70.000	0	21	0	28	-	-

Sommando le diverse componenti la domanda abitativa al 2018 suddivisa per tipologia, risulta la seguente situazione:

Comune di Brescia



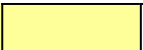
	domanda edilizia pubblica	12.816	51,34%
	domanda edilizia convenzionata	7.894	31,62%
	domanda edilizia libera	4.252	17,03%

La domanda di edilizia convenzionata viene a sua volta ripartita nelle seguenti quote:

affitto 1.974 vani



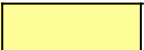
vendita 5.921 vani

Altri Comuni della Provincia di Brescia

	domanda edilizia pubblica	71.084	49,05%
	domanda edilizia convenzionata	46.855	32,33%
	domanda edilizia libera	26.975	18,61%

Capitolo 4

Il limite di accesso all'edilizia libera per gli altri Comuni della Provincia è stato ridotto a 35.000 euro; per tale motivo una quota pari al 20% della domanda di edilizia convenzionata è trasferito nella domanda di edilizia libera. La suddivisione definitiva risulta in tal modo la seguente:

	domanda edilizia pubblica	71.084	49,05%
	domanda edilizia convenzionata	37.484	25,87%
	domanda edilizia libera	36.346	25,08%

La domanda di edilizia convenzionata viene a sua volta ripartita nelle seguenti quote:

affitto 9.371 vani

vendita 28.113 vani

4.3 L'OFFERTA RESIDENZIALE 2009-2018

4.31 COMUNE DI BRESCIA: TRASFORMAZIONI IN CORSO

Per valutare l'offerta 2009 - 2018 sono stati considerati gli interventi in corso, per i quali è in atto la realizzazione o quantomeno sia stata firmata una convenzione (in quanto non concorrono alla definizione dell'offerta 2002 - 2008 stimata in precedenza), da sottrarre alla domanda abitativa.

I dati relativi alle volumetrie delle trasformazioni in corso di attuazione a carattere residenziale sono stati forniti direttamente dal Comune. Per ogni trasformazione è stata individuata la quota destinata a edilizia libera, convenzionata e sociale, con la relativa offerta numerica di abitazioni e di vani.

L'offerta numerica di abitazioni è stata stimata sulla base di un valore medio di 220 mc per alloggio, pari a una slp di circa 75 mq. Facendo corrispondere un'abitazione ad ogni famiglia ed essendo il numero medio dei componenti pari a circa 2,2, nell'ipotesi di una volumetria pro capite pari a 100 mc, si determina la volumetria media necessaria a quantificare il numero di abitazioni. Anche in questo caso il parametro adottato prevede l'equivalenza di un abitante pari a un vano teorico corrispondente a 100 mc .

In questo modo è stato possibile ottenere un database di tutte le aree interessate da trasformazioni sul territorio comunale di Brescia:

Interventi con quota di edilizia sociale (dati forniti dal Settore Urbanistica del Comune di Brescia)

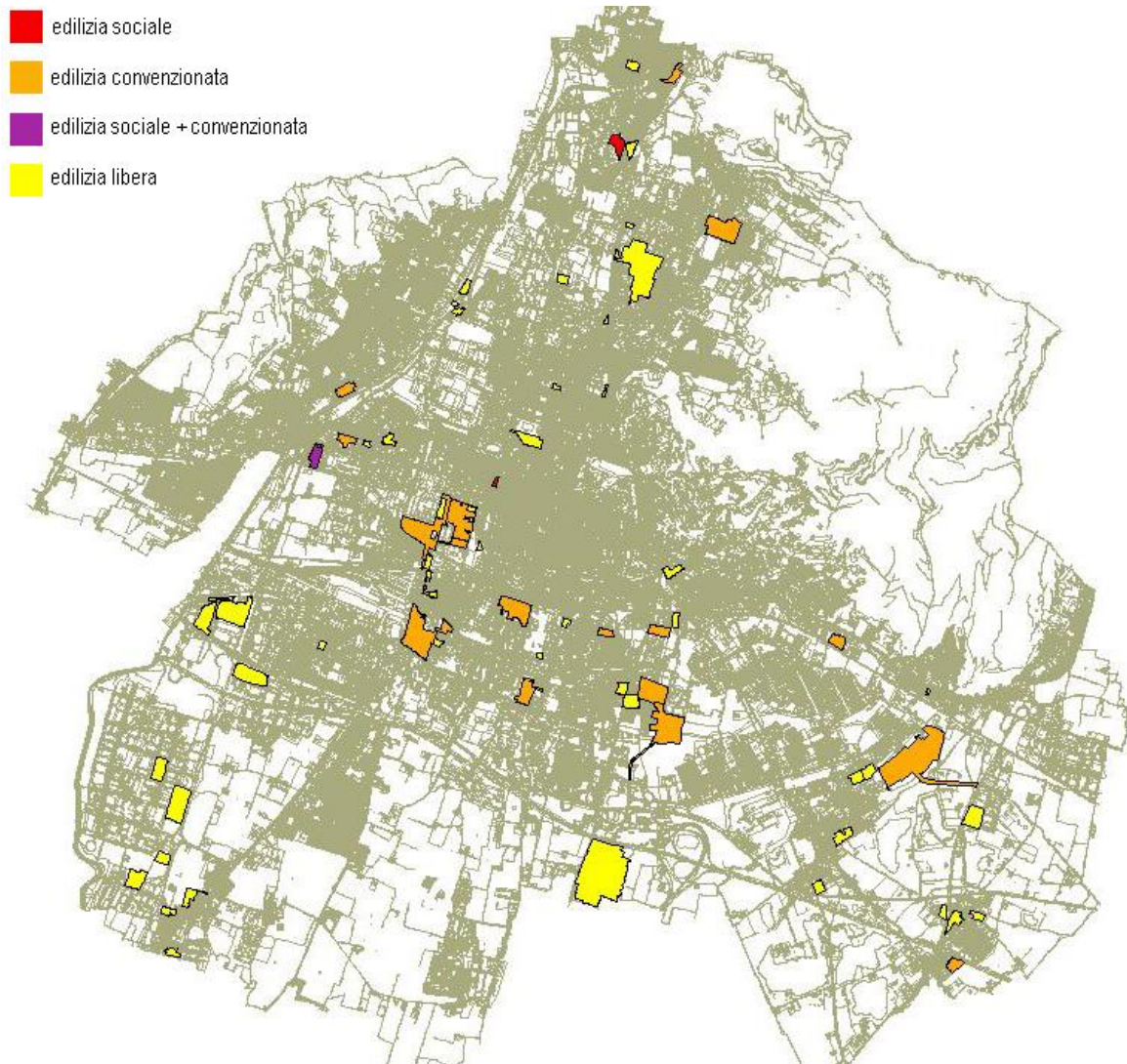
Progressivo	Località	Numero alloggi	SLP	Volume	Vani
3	VIA MILANO		1.851,00	5.553,00	56
12	VIA CARMINE - VICOLO BORGONDIO	14			31
16	VIA CONICCHIO - VIA BOSIO		3.999,00	11.997,00	120
5	PN1 UMI1 - VIA MILANO EX FALEGNAMERIA PÉ	21		0,00	46

Interventi con quota di edilizia convenzionata (dati forniti dal Settore Urbanistica del Comune di Brescia)

Progressivo	Località	Numero alloggi	SLP	Volume	Vani
1	VIA CHIUSURE	38			83,60
2	VIA GRAZZINE	19			41,80
3	VIA MILANO (CASE DEL SOLE)		11.955,00	35.865,00	358,65
4	VIA DUCA DEGLI ABRUZZI	214			470,80
5	VIA MILANO	21			46,20
6	VIA PIEMONTE	21			46,20
8	VIA LA MARMORA	34			74,80
9	VIA FORCELLO	23			50,60
10	VIA CORSICA - VIA DON BOSCO	33			72,60
11	VIA DON MILANI	35			77,00
13	VIA DUCA DEGLI ABRUZZI	19			41,80
14	VIA DEL CARSO		3.300,00	9.900,00	99,00
15	VIA BISSOLATI - VIA ROMIGLIA		3.578,00	10.734,00	107,34
16	VIA CONICCHIO - VIA BOSIO		2.645,00	7.935,00	79,35
17	COMPARTO MILANO / TAINI SOC. REGOLA		5.000,00	15.000,00	150,00
18	SANPOLINO 2° LOTTO				0,00
19	PN 16 UMI 1-2-10 (BS SUD - VIA SOSTEGNO)		5.000,00	15.000,00	150,00

Per sottrazione si è ottenuta la quota di edilizia libera:

SLP RESIDENZIALE TOTALE DELLE TRASFORMAZIONI IN CORSO NEL COMUNE DI BRESCIA	466.533	-
QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA NELLE TRASFORMAZIONI IN CORSO	160.719	-
QUOTA DI EDILIZIA SOCIALE/PUBBLICA NELLE TRASFORMAZIONI IN CORSO	8.417	=
	297.397	SLP
	892.192	VOL
	8.922	VANI



In sintesi, quindi, il totale generale dei vani di edilizia libera corrisponde a 8.922, quelli di edilizia convenzionata a 4.822 e quelli di edilizia sociale a 253. Percentualmente, rispetto a tutte le trasformazioni in corso di Brescia, tali valori generano la seguente suddivisione: 63,75% di edilizia libera; 34,45% di edilizia convenzionata e 1,80% di edilizia sociale.

	Comune di Brescia
Offerta residenziale espressa in vani	13.997 vani

di cui:

Offerta 2009 – 2018 edilizia sociale	1,80%	253 vani
Offerta 2009 – 2018 edilizia convenzionata	34,45%	4.822 vani
Offerta 2009 – 2018 edilizia libera	63,75%	8.922 vani

4.3.2 PROVINCIA DI BRESCIA: STIMA DELLE AREE RESIDENZIALI RESIDUE

A livello provinciale i dati a disposizione non permettono un'analisi accurata dell'offerta residenziale prevista, né da un punto quantitativo né tantomeno da un punto di vista qualitativo. A contribuire a questo concorre il fatto che ci troviamo in una fase di transizione, nella quale sono numerosi i Comuni che devono ancora procedere all'approvazione del nuovo strumento urbanistico.

Per tali motivi la stima dell'offerta residenziale prevista a livello provinciale è stata effettuata valutando le capacità edificatorie residue dei Piani Regolatori Generali.

La fonte utilizzata è la tavola di azionamento del Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (Misurc), messa a disposizione dal geoportale della Regione Lombardia e aggiornata all'anno 2006.

In particolare è stata analizzata la capacità residua generata dalle aree di espansione residenziale.

Le aree di espansione sono state in seguito ridotte sulla base della definizione di un fattore di riduzione parametrico in modo da effettuare una stima maggiormente verosimile, che tenesse conto delle trasformazioni avvenute in questi anni. Il fattore di riduzione parametrico è stato definito a partire dall'analisi di alcuni Comuni campione, per i quali è stato verificato lo stato di attuazione delle aree interessate da previsioni di espansione residenziale confrontandole con le riprese satellitari disponibili più aggiornate.

In tal modo sono stati stimati dei valori percentuali indicativi dello stato di attuazione delle previsioni di espansione residenziale dei PRG relativi alla Provincia.

La scelta dei campioni è stata fatta adottando come criterio la densità abitativa; l'intera Provincia è stata suddivisa in cinque fasce omogenee.

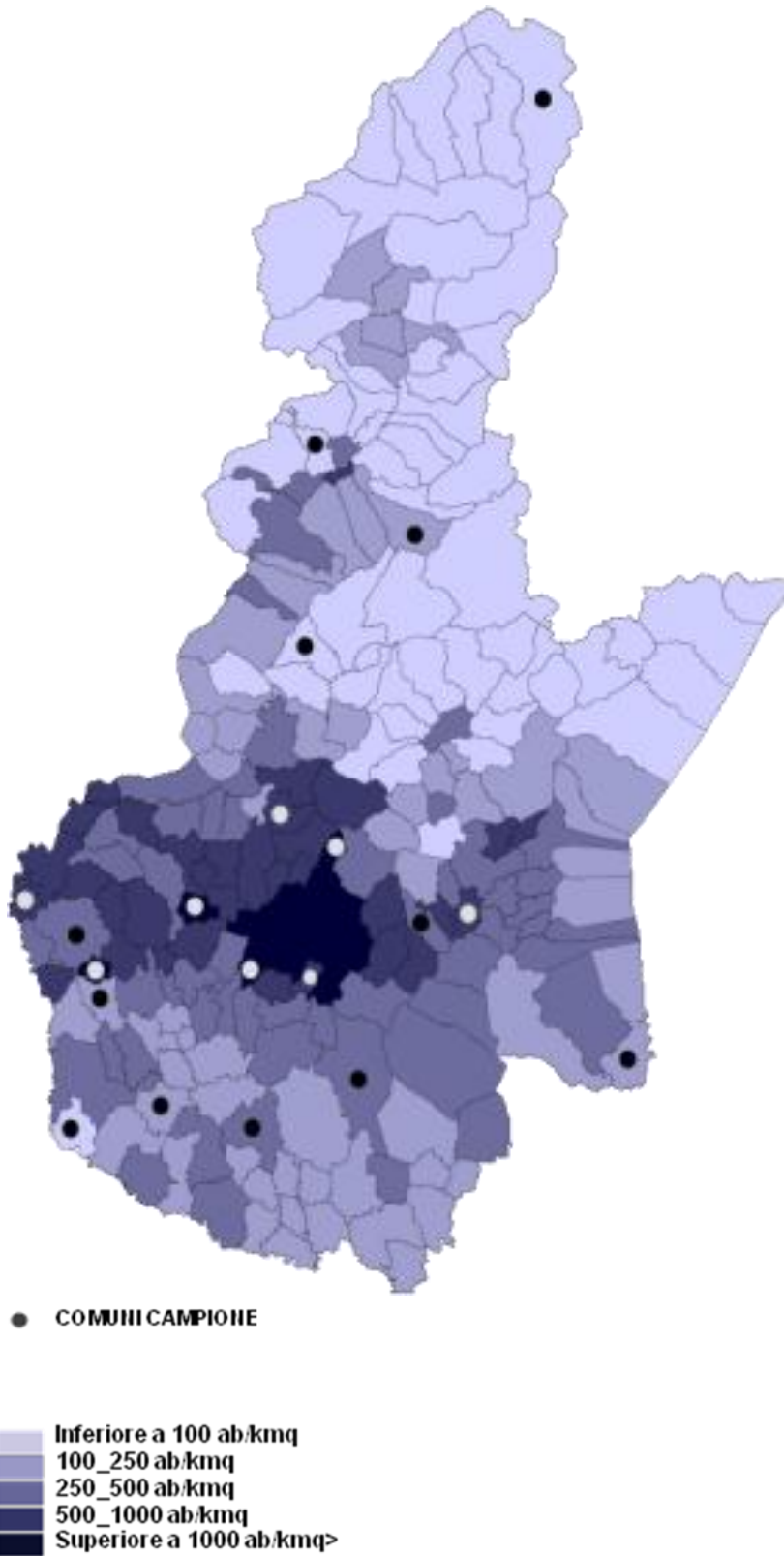
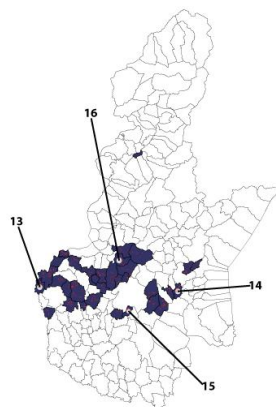


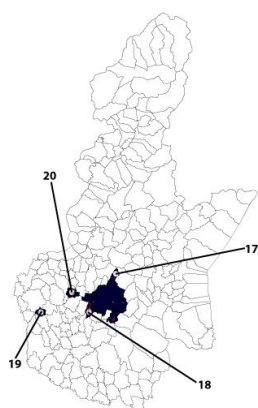
Figura 1: mappa dei Comuni suddivisi per fasce di densità e individuazione dei Comuni campione



13 PONTOGLIO	95316,79	35846,98	37,61%
14 PREVALLE	109021,65	54744,01	50,21%
15 S.ZENO NAV.	74546,33	16999,62	22,80%
16 VILLA CARCINA	112168,61	22107,31	19,71%
totali	391053,38	129697,92	33,17%

Comuni con densità compresa tra 500 E 1000 ab/km

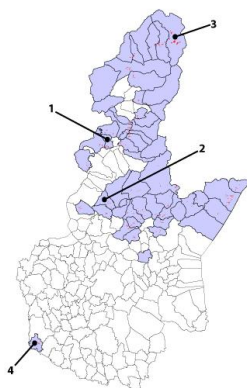
aree di espansione residenziale previste dai PRG	5.784.320,38
indice di espansione medio	33,17%
aree di espansione realizzate	1.906.504,99
aree di espansione residue	3.841.815,56



17 BOVEZZO	34645,32	6165,13	17,79%
18 CASTEL MELLA	286012,35	99514,42	34,79%
19 CASTELCOVATI	78116,67	13641,31	17,46%
20 OSPITALETTO	151612,03	47059,79	31,04%
totali	550386,37	166379,65	30,23%

Comuni con densità superiore ai 1000 ab/km

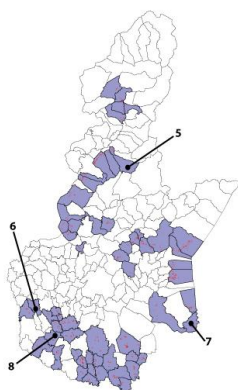
aree di espansione residenziale previste dai PRG	939.166,64
indice di espansione medio	30,23%
aree di espansione realizzate	283.910,08
aree di espansione residue	655.256,56



	Aree di espansione residenziale (Misurc)	Aree di espansione realizzate	Indice di attuazione
1 OSSIMO	64231,42	37130,61	57,81%
2 PEZZAZE	36962,69	6779,49	18,36%
3 PONTE DI L.	759384,57	102603,10	13,51%
4 VILLACHIARA	44420,17	102603,10	13,51%
totali	904962,85	153585,11	16,97%

Comuni con densità inferiore ai 100 ab/km

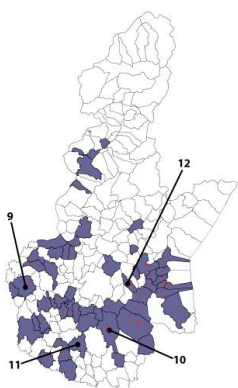
aree di espansione residenziale previste dai PRG	2.890.806,49
indice di espansione medio	16,97%
aree di espansione realizzate	490.569,86
aree di espansione residue	2.400.236,63



5 BIENNO	39667,20	30666,46	77,31%
6 COMEZZANO-CIZ.	30873,44	21333,27	69,10%
7 POZZOLENGO	58106,52	14917,55	25,67%
8 SAN PAOLO	97483,05	18358,17	18,83%
totali	226130,21	85275,45	37,71%

Comuni con densità compresa tra 100 e 250 ab/km

aree di espansione residenziale previste dai PRG	5.748.320,55
indice di espansione medio	37,71%
aree di espansione realizzate	2.167.691,68
aree di espansione residue	3.580.628,87



9 CHIARI	142341,44	68331,73	48,01%
10 GHEDI	297308,13	136841,26	46,03%
11 MANERBIO.	92936,18	23858,07	25,67%
12 NUVOLERA	148320,72	54558,49	36,78%
totali	680906,47	283589,55	41,65%

Comuni con densità compresa tra 250 E 500 ab/km

aree di espansione residenziale previste dai PRG	7.027.756,32
indice di espansione medio	41,65%
aree di espansione realizzate	2.927.060,51
aree di espansione residue	4.100.695,81

Sommando i dati ottenuti, si ottiene la stima della capacità residua dei PRG relativamente alle aree di espansione residenziale al 2006 nella Provincia di Brescia, escluso il Comune capoluogo

comuni con densità inferiore a 100 ab/kmq	2.400.236,63 mq
comuni con densità tra 100 e 250 ab/kmq	3.580.628,87 mq
comuni con densità tra 250 e 500 ab/kmq	4.100.695,81 mq
comuni con densità tra 500 e 1000 ab/kmq	3.841.815,56 mq
comuni con densità superiore a 1000 ab/kmq	655.256,56 mq
aree di espansione residenziale residue	14.578.633 mq

Applicando un indice territoriale medio pari a 1 mc/mq si ottiene la potenziale volumetria residenziale, pari a 14.578.633 mc.

Il totale delle volumetrie è stato ulteriormente ridotto a partire dall'ipotesi che non tutta l'offerta residenziale prevista sia in realtà disponibile per soddisfare una domanda abitativa primaria.

Il parametro di riduzione è stato stimato nel 30% e comprende seconde case, eventuali quote commerciali comprese negli interventi oltre che la fisiologica quota di non occupato.

Se si osserva la quota di abitazioni non occupate nel 2001 il parametro adottato appare verosimile.

Volumetria residenziale	Volumetria residenziale ridotta (70%)
14.578.633 mc	<u>10.205.043 mc</u>

Il dato così ottenuto corrisponde a 102.050 vani.

Per quanto riguarda la distribuzione dell'offerta per tipologie: non è stato possibile effettuare un'analisi accurata così come è stato fatto per l'offerta residenziale comunale in quanto si hanno a disposizione dati insufficienti a realizzare tale analisi.

L'offerta abitativa complessiva così stimata è stata ripartita in offerta di edilizia sociale, convenzionata e libera sulla base delle attuali tendenze relative alle trasformazioni in corso nel Comune capoluogo. Tale suddivisione è stata estesa anche alla realtà provinciale per quanto riguarda l'offerta di edilizia sociale, mentre la quota percentuale di edilizia convenzionata è stata ridotta della metà, in quanto è apparso poco veritiero adottare la medesima tendenza (34,45%). In tal modo si ipotizza comunque una situazione sovradimensionata in termini di offerta di edilizia sociale e convenzionata, giacché difficilmente i comuni minori della provincia possono allinearsi alle tendenze espresse dal capoluogo in tale ambito. Saranno i risultati della ricerca ad evidenziare che,

nonostante questo sovradimensionamento dell'edilizia sociale e convenzionata, permane un vistoso eccesso dell'edilizia libera.

	Provincia di Brescia escluso capoluogo
Offerta residenziale residua espressa in vani	102.060 vani

di cui:

Offerta 2009 – 2018 edilizia sociale	1,80%	1.837 vani
Offerta 2009 – 2018 edilizia convenzionata	17,23%	17.583 vani
Offerta 2009 – 2018 edilizia libera	80,98%	82.640 vani

4.4 IL FABBISOGNO ABITATIVO INSORGENTE AL 2018

Il fabbisogno insorgente al 2018 si ottiene sommando al fabbisogno pregresso al 2008 la domanda abitativa formatasi nel periodo 2009 – 2018 e sottraendo l'offerta prevista per lo stesso periodo. Si ricorda che domanda e offerta sono espressi in vani teorici. Un vano corrisponde ad una persona e ad una volumetria pari a 100 mc; il vano corrisponde dunque ad una superficie di circa 35 mq a persona, in linea con le attuali tendenze del mercato immobiliare.

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia sociale	vani	11.591 +	40.962 +	52.553 +
Domanda abitativa di edilizia sociale 2009 – 2018	vani	12.817 -	71.078 -	83.895 -
Offerta 2009 – 2018 edilizia sociale	vani	253 =	1.837 =	2.090 =
Fabbisogno insorgente al 2018 di edilizia sociale	vani	24.155	110.202	134.358

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia convenzionata	vani	4.620 +	10.093 +	14.713 +
Domanda abitativa di edilizia convenzionata 2009 – 2018	vani	7.894 -	37.488 -	45.382 -
Offerta 2009 – 2018 edilizia convenzionata	vani	4.822 =	17.583 =	22.406 =
Fabbisogno insorgente al 2018 di edilizia convenzionata	vani	7.692	29.998	37.690

		Comune di Brescia	Provincia di Brescia escluso capoluogo	Provincia di Brescia
Fabbisogno pregresso al 2008 di edilizia libera	vani	0 +	0 +	0 +
Domanda abitativa di edilizia libera 2009 – 2018	vani	4.254 -	36.343 -	40.597 -
Eccesso di edilizia libera al 2008	Vani	792 -	55.324 -	56.116 -
Offerta 2009 – 2018 edilizia libera	vani	8.922 =	82.640 =	91.562 =
Fabbisogno insorgente al 2018 di edilizia libera	vani	0	0	0
Eccesso al 2018 di edilizia libera		5.460	101.621	107.081

CAPITOLO 5 SINTESI FINALE

Il quadro che emerge dalla ricerca mette in luce alcuni elementi fondamentali

- Per il Comune di Brescia:
 - Il dato più significativo della ricerca è costituito dall'esistenza di un fabbisogno forte e crescente dal 2008 al 2018 di edilizia sociale intesa come Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) o edilizia realizzata da privati e ceduta all'Amministrazione pubblica da destinare all'affitto. Tale fabbisogno ha un picco molto consistente nella città di Brescia che da sola genera un fabbisogno irrisolto di edilizia sociale al 2018 di 24.155 vani.
 - Parallelamente è eclatante il calo dell'offerta di edilizia sociale, assolutamente sproporzionato rispetto al fabbisogno. Si pensi che nelle trasformazioni in corso la quota di edilizia sociale è pari solo all'1,80% dell'offerta residenziale complessiva.
 - L'analisi della domanda abitativa 2009 – 2018 per il Comune di Brescia evidenzia una domanda di edilizia sociale pari a 12.817 vani (51,34% sul totale della domanda abitativa), una domanda di edilizia convenzionata di 7.894 vani (31,62%) ed una domanda di edilizia libera di 4.254 vani (17,04%)
 - La domanda prevalente 2009 – 2018 di abitazioni proviene per quasi il 40% da cittadini stranieri che risiedono o sono presenti nella città e che rappresentano la fascia più debole e quindi quella che incide maggiormente sulla domanda di edilizia sociale. Riguardo ad una domanda così rilevante, è necessario innanzitutto chiedersi se la legislazione nazionale e le norme regionali siano in grado di offrire risposte adeguate o se invece, come in realtà è, siano fortemente penalizzanti nei confronti dei cittadini stranieri.
 - Nuove categorie sociali (famiglie unipersonali – in particolare divorziati e separati) e nuove povertà (anziani soli, disoccupati, cassaintegrati) si impongono nello scenario della domanda, richiedendo edilizia a basso costo in affitto.
 - Accanto a questa tipologia di domanda proveniente dalle fasce più deboli della popolazione, esiste nella città una fisiologica e normale domanda, dovuta alle categorie tradizionali quali ad esempio le nuove unioni (matrimoni e convivenze), che rappresenta circa 1/3 della domanda complessiva 2009 – 2018. Tale categoria costituisce l'unica, tra quelle analizzate, la cui domanda si orienta prevalentemente verso il mercato dell'edilizia convenzionata e libera, sebbene permanga una quota non irrilevante di domanda rivolta all'edilizia sociale.

- La realizzazione di nuova Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), in una città come Brescia (la seconda città della Lombardia per numero di abitanti), può comportare la necessità di ricorrere in determinati casi all'esproprio ed è soprattutto necessario che tutti sappiano che tale possibilità esiste tuttora. Infatti l'Housing Sociale può rispondere solo in parte alla domanda di edilizia convenzionata e soltanto molto marginalmente a quella di edilizia sociale, anche perché la sua realizzazione dipende esclusivamente dal decollo di iniziative edilizie private sempre più legate alle sorti, quanto mai incerte, del mercato.
 - Oltre all'Housing Sociale anche i provvedimenti contenuti ad esempio nel PRERP (Piano Regionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica) 2007 – 2009, fondi che vengono ogni anno diminuiti, relativi al Fondo Sostegno Affitti (FSA) rispondono principalmente a un fabbisogno di edilizia convenzionata.
 - La produzione edilizia residenziale, che pure ha subito negli ultimi anni diminuzioni congiunturali, proiettata al 2018, appare eccessiva nel complesso e soprattutto male orientata. In particolare l'offerta in campo, considerando anche le abitazioni in costruzione nella città, si articola in soli 253 vani di edilizia Sociale, 4.822 vani di convenzionata e 8.922 vani di libera.
 - Di qui la proiezione al 2018 ci mostra un fabbisogno di 24.155 vani di edilizia sociale, un fabbisogno inferiore ma consistente di edilizia convenzionata (7.692 vani) e un surplus di edilizia libera di 5.460 vani. Da tali dati emerge come il fabbisogno al 2018 si componga in larga parte di domanda di edilizia sociale.
- Per la Provincia di Brescia
- Nel dato provinciale la tendenza si ripropone con una logica simile. Tutta l'indagine sulla richiesta di abitazioni nel periodo 2009 – 2018 è stata effettuata con il medesimo rigore e mette in luce una domanda di edilizia sociale pari a 83.895 vani (49,39% del totale), una domanda di edilizia convenzionata di 45.382 vani (26,72%) e una domanda di edilizia libera di 40.597 vani (23,90%). Siamo pertanto di fronte alla riconferma dell'imponente peso generato dalla domanda di edilizia sociale, insieme ad una maggiore intensità della domanda di edilizia convenzionata, a fronte di un relativo ridimensionamento della domanda di edilizia libera.
 - Come si è visto, il metodo di stima dell'offerta basato induttivamente sulla base delle tendenze del capoluogo può dar luogo ad una stima per difetto dell'edilizia libera. Tuttavia le cifre del fabbisogno mostrano una mole impressionante di vani necessari per l'edilizia sociale e per quella convenzionata, parallelamente ad una consistente offerta in surplus di edilizia libera (107.081 vani in eccesso di edilizia libera e rispettivamente 134.358 e 37.690 il deficit di edilizia sociale e convenzionata).

- Conclusione sintetica
- L'indirizzo da perseguire è costruire complessivamente meno e ribaltare i caratteri dei nuovi quartieri, incrementando fortemente la presenza di edilizia sociale e convenzionata.
- Occorre un riequilibrio degli interventi di edilizia residenziale, dando la preferenza al recupero delle aree abbandonate e delle aree industrie dismesse, per diminuire il consumo di suolo, insieme ad una rinnovata passione per il recupero e il risanamento edilizio di quartieri storicamente popolari (come quello del Carmine) anche attraverso la leva dell'edilizia sociale. Contemporaneamente occorre creare strumenti, anche legislativi, per convincere le proprietà a locare lo sfitto.
- I quartieri di edilizia popolare esistenti nella città, che contribuiscono a garantire quella quota pur bassa di edilizia pubblica (4,5% a livello nazionale), vanno mantenuti nella loro destinazione, rivitalizzati e resi abitabili.
- Occorre infine rimettere in campo principi basilari come accoglienza, solidarietà ed integrazione per disegnare la città in un modo nuovo, attrezzandola per procedere nella sfida posta dai processi mondiali della globalizzazione, delle grandi migrazioni e dello sviluppo sostenibile.

APPENDICE I DATI SINTETICI DELLA RICERCA NELLE CINQUE PROVINCIE: BERGAMO BRESCIA, COMO, PAVIA E MILANO

Il dato di sintesi racchiuso dal fabbisogno al 2018 evidenzia una volta di più l'urgenza generata dall'edilizia sociale nella Provincia di Milano, con 449.777 vani, seguita con grande distacco da quella di Brescia (134.358 vani).

Il dato provinciale riflette anche quello legato ai capoluoghi, così come accade anche per la quota di edilizia convenzionata, la quale, escludendo il picco della Provincia di Milano, risulta con un fabbisogno omogeneo nelle altre Provincie, con una media di 25.000 vani.

I dati più significativi si possono leggere però nel fabbisogno dell'edilizia libera, che risulta inesistente se non, con un valore assai basso, all'interno del Comune di Milano (14.764 vani) anzi ipotizzando il completamento delle trasformazioni in corso e delle previsioni già consolidate, in tutte le provincie esisterebbe un clamoroso surplus di produzione di edilizia libera (Milano 86.421 vani, Como 65.996 vani, Pavia 98.283 vani, Brescia 107.081 vani e Bergamo 138.368 vani).

