

:

Nuovo Circondario Imolese  
Comune di Borgo Tossignano  
Comune di Casalfiumanese  
Comune di Castel del Rio  
Comune di Castel Guelfo  
Comune di Castel San Pietro Terme  
Comune di Dozza  
Comune di Fontanelice  
Comune di Imola  
Comune di Medicina  
Comune di Mordano

Presidente: Franco Lorenzi  
Sindaco Stefania Dazzani  
Sindaco Roberto Poli  
Sindaco Salvatore Cavini  
Sindaco Dino Landi  
Sindaco Vincenzo Zacchioli  
Sindaco Antonio Borghi  
Sindaco Vanna Verzelli  
Sindaco Daniele Manca  
Sindaco Nara Rebecchi  
Sindaco Roberto Andalò

**Responsabile di progetto per QC e DP: Arch. Moreno Daini**

**Responsabile di progetto per il PSC/RUE da ottobre 2010: Arch. Ivano Serrantoni**

**QUADRO CONOSCITIVO**  
**Sistema demografico, sociale  
ed economico**

**VOLUME 1**

**RELAZIONE**

**novembre 2008**

## GRUPPO DI LAVORO

### Ufficio di Piano Federato:

Moreno Daini, *Dirigente*  
Franco Capra, *Coordinatore*  
Sandra Manara, *Coordinatore fino al 31.08.2007*  
Raffaella Baroni, *Segreteria Operativa*  
Giuliano Ginestri, *Ufficio di Pianificazione*  
Chiara Manuelli, *Ufficio di Pianificazione*  
Francesca Tomba, *Ufficio di Pianificazione*  
Lorenzo Diani, *Ufficio Cartografico*  
Serena Simone, *Ufficio Cartografico*

### Collegio dei Funzionari:

Carlo Arcangeli, *Comune di Borgo Tossignano*  
Alessandro Costa, *Comune di Casalfiumanese*  
Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*  
Vittorio Giogoli, *Comune di Castel Guelfo*  
Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*  
Susanna Bettini, *Comune di Dozza*  
Francesco Zucchni, *Comune di Fontanelice*  
Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*  
Emanuela Casari, *Comune di Medicina*  
Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

### Collaboratori e consulenti esterni:

Maurizio Coppo, *Sistema infrastrutturale, trasporti*  
Giorgio Gasparini, *Analisi idrogeologica e sismica*  
Marco Capitani, *Analisi idrogeologica e sismica*  
Xabier Z.Gonzalez Muro, *Coord.Sistema archeologico*  
Giacomo Orofino, *Sistema archeologico*  
Tommaso Quirino, *Sistema archeologico*  
Fulvio Ventura, *Analisi statistiche e demografiche*  
Angela Vistoli, *ValSAT*  
ERVET S.r.l., *ValSAT*  
Alessandro Bettini, *Pianificazione comunale*  
Diego Bianchi, *Pianificazione comunale*  
Massimo Gianstefani, *Pianificazione comunale*  
Piergiorgio Mongioj, *Pianificazione comunale*  
Mario Piccinini, *Pianificazione comunale*

Claudio Remondini, *Pianificazione comunale*  
Lucietta Villa, *Pianificazione comunale*  
Patrizia Tassinari, *DEIAgra, Coord. Sist. rurale*  
Stefano Benni, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Franco Baraldi, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Rino Ghelfi, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Gabriele Paolinelli, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Alessandro Ragazzoni, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Domenico Regazzi, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Sergio Rivaroli, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Daniele Torreggiani, *DEIAgra, Sistema rurale*  
Gianmaria Saverio Orselli, *Cartografia*  
Renato Tegoni, *Cartografia vettoriale*  
CORE Soluzioni informatiche S.r.l.

*Si ringraziano per la collaborazione fornita: Tommaso Bonino dell'Agenzia di Controllo sul TPL, la Direzione Generale del 3° Tronco della Soc. Autostrade per l'Italia, i dirigenti della AUSL di Imola, Libero Calamosca Presidente provinciale della FIAIP, Beatrice Dall'Acqua, Silvia Marchi e Francesca Cazzetta per il supporto tecnico nell'elaborazione del Quadro Conoscitivo, e i tecnici dei Comuni del Circondario che hanno collaborato a fornire dati e informazioni oltre al cartografo del Comune di Imola Roberto Cenni.*

# INDICE

## PARTE PRIMA LA STRUTTURA SOCIO - DEMOGRAFICA

<b>1. LA POPOLAZIONE RESIDENTE, DISTRIBUZIONI E TENDENZE .....</b>	<b>3</b>
1.1 Il saldo complessivo della popolazione.....	3
1.2 Andamento demografico nei Comuni del Circondario negli ultimi 20 anni .....	5
1.3 La distribuzione della popolazione per fasce d'età.....	13
1.4 I nuclei familiari .....	17
1.5 La distribuzione della popolazione nel territorio .....	20
1.6 I flussi migratori stranieri.....	24

## PARTE SECONDA LE ABITAZIONI

<b>2. CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONI DELLE ABITAZIONI .....</b>	<b>41</b>
2.1 Il patrimonio edilizio .....	41
2.2 La distribuzione sul territorio del patrimonio edilizio .....	42
<b>3. LE ABITAZIONI - TITOLO E MERCATO .....</b>	<b>43</b>
3.1 Titolo di godimento.....	43
3.2 Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) .....	44
3.3 Mercato immobiliare.....	45
3.4 Mercato immobiliare: dalle imprese costruttrici .....	46
3.5 Mercato immobiliare: dalle Agenzie Immobiliari .....	49
3.6 Considerazioni complessive .....	55
3.7 Conclusioni .....	56
3.8 Affitto.....	58
3.9 Aliquote ICI .....	59

## PARTE TERZA IL SISTEMA PRODUTTIVO ED ECONOMICO

<b>4. LA STRUTTURA PRODUTTIVA .....</b>	<b>63</b>
4.1 Il sistema produttivo del Circondario .....	63
<b>5. LA AREE PRODUTTIVE - SUPERFICIE E UTILIZZO .....</b>	<b>69</b>
5.1 L'evoluzione delle superfici utilizzate per la produzione (censimenti ISTAT 2001).....	69
5.2 Il rapporto tra l'economia, la produzione e le superfici utilizzate .....	71
<b>6. LA LOGISTICA .....</b>	<b>72</b>
6.1 La logistica integrata nel processo produttivo: uno sguardo al sistema logistico del centro-nord. ....	72
6.2 Il Nuovo Circondario Imolese: i servizi logistici legati alle produzioni locali .....	72
6.3 Il sistema logistico locale .....	73
<b>7. L'INQUINAMENTO INDUSTRIALE.....</b>	<b>77</b>
7.1 Consumi idrici industriali .....	77
7.2 Consumi elettrici industriali .....	77
7.3 Industrie a rischio di incidente rilevante.....	78
<b>8. IL COMMERCIO .....</b>	<b>79</b>
8.1 Il sistema commerciale del Nuovo Circondario Imolese.....	79
8.1.1 Il numero dei servizi commerciali .....	80
8.1.2 La dotazione di superficie commerciale.....	82
<b>9. I SERVIZI.....</b>	<b>85</b>



**PARTE PRIMA**

# **LA STRUTTURA SOCIO-DEMOGRAFICA**



# 1. LA POPOLAZIONE RESIDENTE, DISTRIBUZIONE E TENDENZE

## 1.1 IL SALDO COMPLESSIVO DELLA POPOLAZIONE

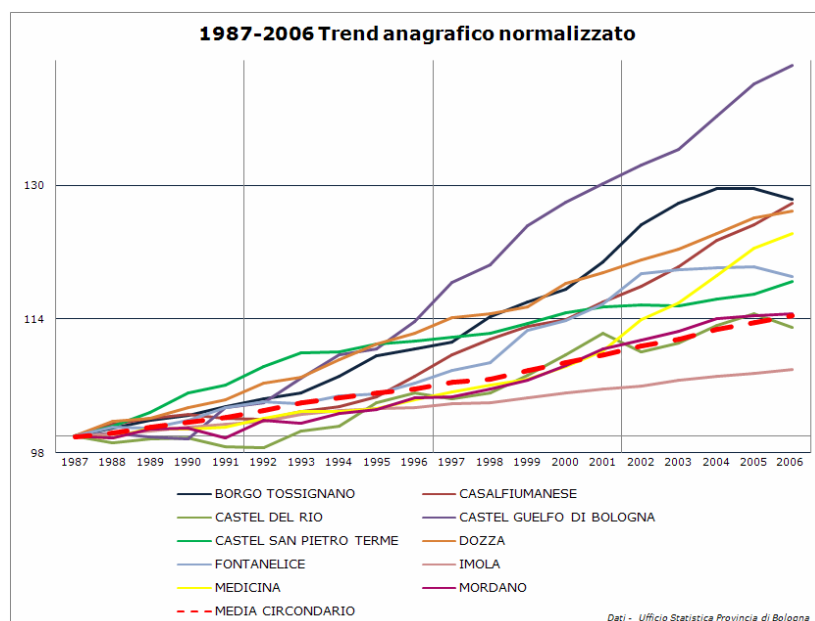
Il trend della popolazione residente nel Nuovo Circondario Imolese, negli ultimi 20 anni, risulta crescente con un incremento complessivo di circa il 15%.

In generale tutti i Comuni del circondario negli anni considerati crescono pur mantenendo tassi di crescita molto differenti; in linea di massima, si rileva un aumento del tasso di crescita molto sostenuto dal 1995 in poi.

Comune	ISTAT 1981	1987	ISTAT 1991	2001	2006
<b>BORGO TOSSIGNANO</b>	2.574	2.513	2.601	3.037	3.227
<b>CASALFIUMANESE</b>	2.440	2.534	2.587	2.942	3.241
<b>CASTEL DEL RIO</b>	1.153	1.109	1.095	1.246	1.254
<b>CASTEL GUELFO</b>	2.611	2.697	2.789	3.513	3.894
<b>CASTEL S.PIETRO T.</b>	15.648	16.889	17.922	19.508	20.020
<b>DOZZA</b>	4.043	4.736	4.943	5.644	6.012
<b>FONTANELICE</b>	1.560	1.568	1.621	1.816	1.868
<b>IMOLA</b>	60.661	61.710	62.567	65.213	66.658
<b>MEDICINA</b>	12.580	12.338	12.470	13.593	15.326
<b>MORDANO</b>	3.782	3.840	3.834	4.242	4.403
<b>Nuovo Circondario</b>	<b>107.052</b>	<b>109.934</b>	<b>112.429</b>	<b>120.774</b>	<b>125.903</b>

Tab. 1. Popolazione residente nei Comuni del Circondario 1981-2006.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il valore massimo è raggiunto dal Comune di Castel Guelfo di Bologna con un incremento, nei 20 anni considerati, di oltre il 45%, valore che stacca di gran lunga tutti gli altri, soprattutto a partire dal 1995. Il dato di crescita minore è invece ottenuto da Imola (sotto al 10%) realisticamente a causa del raggiungimento di una dimensione critica della popolazione.



Graf.1. Trend anagrafico normalizzato - 1987-2006.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il Comune di Castel del Rio, anche a causa della propria posizione geografica, mostra un andamento di crescita altalenante, che, tuttavia, nel periodo considerato, risulta essere in linea con il dato medio generale, così come in linea con la media di crescita

risulta essere anche il dato dei Comuni di Mordano, Borgo Tossignano, Casalfiumanese e Dozza (tutti Comuni posizionati in due delle aree a maggiore concentrazione industriale) mostrano, pur con livelli di crescita relativa differenti, un veloce aumento della popolazione a partire dal 2000. Negli ultimi anni però, il dato di Borgo Tossignano fa registrare una leggera flessione. Tutti gli altri Comuni si pongono su una fascia di crescita centrale (circa 10 punti percentuali sopra la media) con un andamento tendenzialmente costante, ad esclusione di Fontanelice che negli ultimi 4 anni perde la spinta di crescita restando su livelli sostanzialmente costanti. Considerando l'appiattimento dei dati crescita, negli ultimi anni Fontanelice e Borgo Tossignano individuano una zona del territorio che sta parzialmente accusando una diminuzione dei tassi di crescita della popolazione residente.

Area/Popolazione	2001	2002	2003	2004	2005	2006	var%
Italia	56.993.742	57.321.070	57.888.245	58.462.375	58.751.711	**58.986.718	3,5%
Emilia Romagna	3.984.526	4.030.220	4.080.479	4.151.369	4.187.557	**4.226.920	6,1%
Provincia Bologna*	914.809	926.637	934.983	944.297	949.825	954.682	4,4%
Provincia Ferrara	344.202	344.025	347.360	349.774	351.452	**353.420	2,7%
Provincia Forlì-Cesena	358.525	362.245	366.805	371.318	374.678	**378.425	5,6%
Provincia Ravenna	347.849	351.193	355.395	365.369	369.427	**373.786	7,5%
<b>Nuovo Circondario*</b>	<b>120.774</b>	<b>121.883</b>	<b>122.777</b>	<b>124.060</b>	<b>125.012</b>	<b>125.903</b>	<b>4,2%</b>

Tab. 2. Crescita complessiva residenti nel periodo 2001-2006.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna - \*\* Stime ISTAT 2006.

Nei sei anni considerati, la popolazione del Circondario cresce complessivamente del 4,2% registrando livelli maggiori rispetto alla media nazionale, ma in misura minore rispetto al dato regionale (+6,1%) e a quello di due Province limitrofe (FC +5,6% e RA +7,5%). Il dato del Circondario risulta in linea rispetto a quello della Provincia di Bologna e superiore al dato della Provincia di Ferrara (+2,1%). È interessante notare come il basso tasso di crescita di Imola (2,2%) influenzi il dato complessivo del Circondario. Calcolando il dato di crescita complessivo di tutti i Comuni del Circondario ad esclusione di Imola, nei 6 anni considerati, si ottiene un valore di crescita media complessiva del 6,6%, superiore sia alla media provinciale che regionale.<sup>1</sup>

Comune/Popolazione	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Var %
BORGO TOSSIGNANO	3.037	3.148	3.214	3.259	3.258	3.227	6,3%
CASALFIUMANESE	2.942	2.989	3.049	3.129	3.177	3.241	10,2%
CASTEL DEL RIO	1.246	1.221	1.233	1.256	1.272	1.254	0,6%
CASTEL GUELFO DI BOLOGNA	3.513	3.573	3.623	3.731	3.836	3.894	10,8%
CASTEL SAN PIETRO TERME	19.508	19.552	19.524	19.654	19.759	20.020	2,6%
DOZZA	5.664	5.733	5.795	5.883	5.976	6.012	6,1%
FONTANELICE	1.816	1.873	1.880	1.884	1.887	1.868	2,9%
IMOLA	65.213	65.454	65.832	66.170	66.340	66.658	2,2%
MEDICINA	13.593	14.057	14.305	14.715	15.113	15.326	12,7%
MORDANO	4.242	4.283	4.322	4.379	4.394	4.403	3,8%
<b>TOTALE</b>	<b>120.774</b>	<b>121.883</b>	<b>122.777</b>	<b>124.060</b>	<b>125.012</b>	<b>125.903</b>	<b>4,2%</b>

Tab. 3. Popolazione residente nei Comuni del Circondario 2001-2006.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Negli ultimi 6 anni la popolazione totale del Circondario è cresciuta di quasi 6.000 unità registrando un incremento relativo del 4,2%. Da una prima analisi è possibile individuare tre gruppi distinti di Comuni in base all'indice percentuale di aumento della popolazione: Comuni a crescita bassa (valori al di sotto della media); a crescita media (valori intorno alla media o che si scostano lievemente); a crescita intensa (valori decisamente al di sopra della media). I due maggiori Comuni del Circondario, Imola e Castel San Pietro Terme, sono quelli che mostrano una **crescita bassa**, decisamente sotto la media (con valori compresi tra il 2% e il 3%); a questi si aggiunge anche Castel del Rio che nell'ultimo anno considerato (2006) perde gran parte dei nuovi residenti accumulati negli anni precedenti attestandosi su un livello praticamente nullo di crescita (+0,6%). Fenomeno simile a quello osservato per Fontanelice dove però la perdita nell'ultimo anno appare più contenuta mantenendo il valore di crescita totale

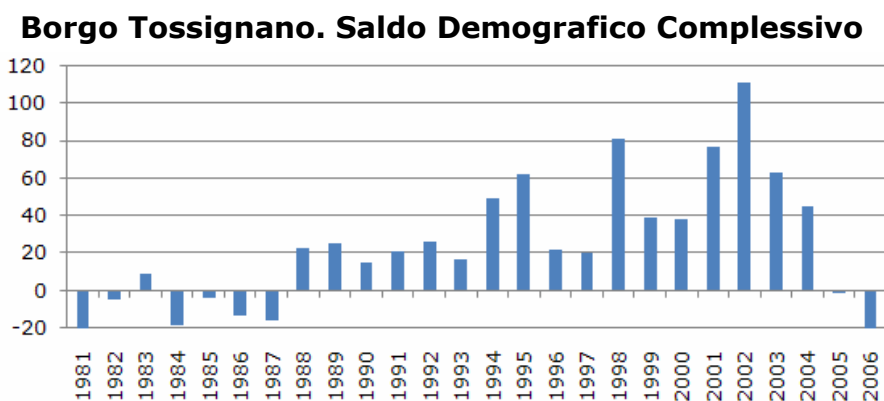
<sup>1</sup> Se il dato di Imola influenza tutto il Circondario è necessario individuarne le cause (il rallentamento potrebbe essere dovuto a valori immobiliari alti o a un rallentamento della richiesta di lavoro).



al 2,9% nei 6 anni considerati. Tre Comuni mostrano invece una **crescita in linea** con la media generale: Dozza e Mordano, Comuni con una dimensione assoluta media, e caratterizzati dalla strategica vicinanza con Imola e, per quanto riguarda Dozza, anche con Castel San Pietro. Il terzo caso è quello di Borgo Tossignano che pur crescendo a livelli molto sostenuti fino al 2004, negli ultimi 2 anni sembra aver perso gran parte della spinta propulsiva attestandosi su un valore di crescita del 6,6% (comunque al di sopra della media) ma registrando nel biennio 2005 - 2006 un calo della popolazione (-1% rispetto al 2004). Infine i restanti tre Comuni che hanno fatto registrare negli ultimi 5 anni il maggior tasso di crescita della popolazione residente (Medicina - Castel Guelfo - Casalfiumanese) risultano tutti posizionati al centro delle due aree di industrializzazione emergenti all'interno del Circondario.

## 1.2 ANDAMENTO DEMOGRAFICO NEI COMUNI DEL CIRCONDARIO NEGLI ULTIMI 20 ANNI

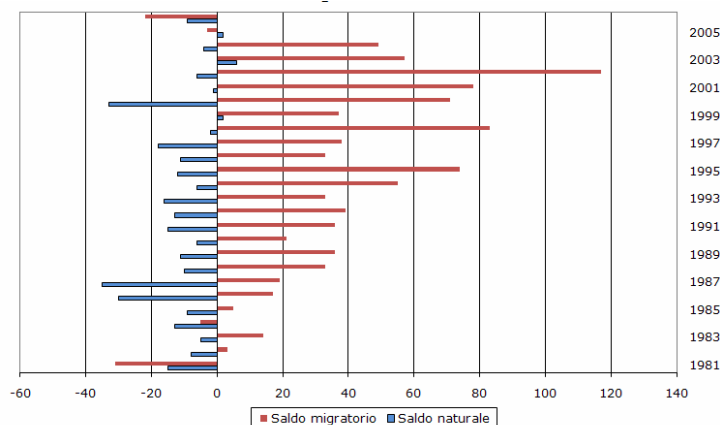
Il presente paragrafo analizzerà i saldi demografici di ogni Comune del Circondario nell'ultimo ventennio, analizzando anche i flussi migratori al fine di comprendere meglio i fenomeni di variazione demografica.



Graf.2. Borgo Tossignano. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il Comune di Borgo Tossignano mostra un andamento complessivo del saldo demografico molto articolato. È possibile individuare quattro fasi distinte: la prima fase (anni 1981 - 1987) caratterizzata da una costante diminuzione della popolazione; la seconda fase (anni 1987 - 1993) mostra invece valori positivi di crescita seppur bassi; la terza fase (1994 - 2004) mostra livelli sostenuti di crescita della popolazione; l'ultima fase iniziata nel 2005 e non ancora assestata, mostra livelli negativi del saldo demografico con particolare rilevanza per il dato del 2006.

### Borgo Tossignano. Saldo Naturale e Migratorio. 1981 - 2006

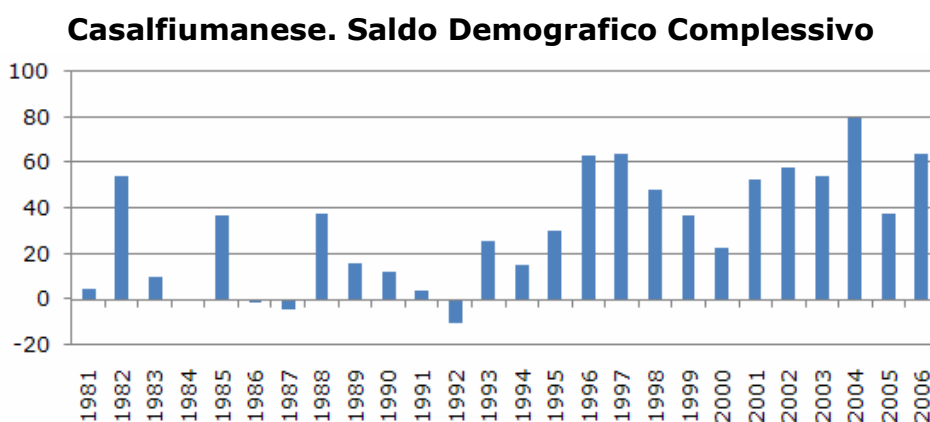


Graf. 3. Borgo Tossignano. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il grafico 3 separa il dato complessivo del saldo demografico (grafico 2) nelle sue due componenti: il saldo naturale (ottenuto dalla differenza tra le nascite e le morti registrate nel Comune) e il migratorio (differenza tra le nuove iscrizioni all'anagrafe e le cancellazioni).

I valori rilevati negli anni considerati seguono l'andamento generale nazionale registrando valori del saldo naturale pressoché negativi o, in alcuni casi, lievemente positivi. I valori del saldo migratorio sono quasi sempre positivi (esclusi il primo e gli ultimi 2 anni) e molto sostenuti, soprattutto nel periodo 1998 - 2004. È anche possibile notare come i valori positivi del saldo migratorio siano cresciuti negli anni fino a toccare i massimi intorno ai primi anni del 2000, mentre attualmente detto flusso sembra in fase di rallentamento.

Va infine sottolineato che l'impennata nel dato del saldo migratorio registrata nel 2002, in generale è influenzata dalla sanatoria sugli immigrati attuata dal Governo nazionale.

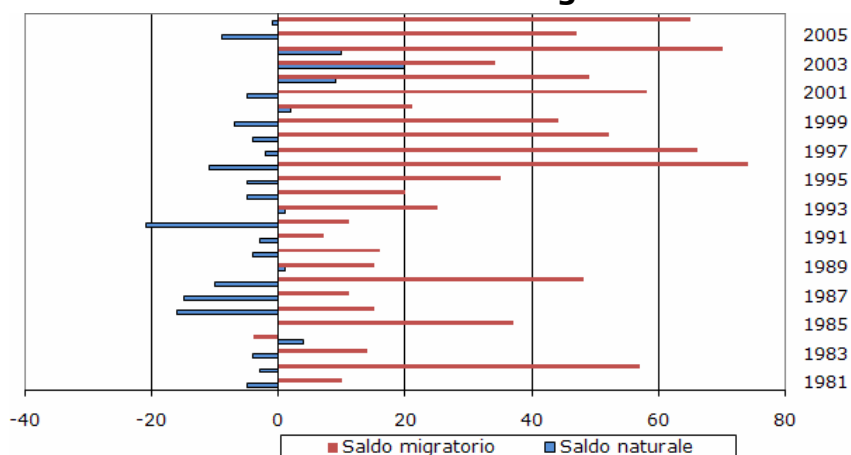


Graf. 4. Casalfiumanese. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Nei 25 anni considerati, i primi 15 (fino al 1995) mostrano per il Comune di Casalfiumanese una crescita molto contenuta, con alcuni anni (1987 e 1992) in cui il bilancio demografico risulta negativo. Dal 1996 invece si registra un saldo sempre positivo con dei livelli di crescita piuttosto sostenuti.

Interessante notare un andamento ciclico quasi regolare con valori massimi che si ripetono circa ogni 5 anni.

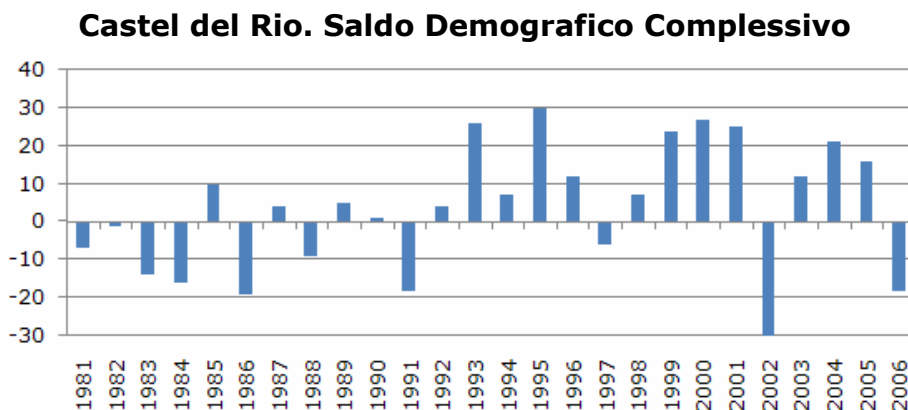
**Casalfiumanese. Saldo Naturale e Migratorio. 1981 - 2006**



Graf. 5. Casalfiumanese. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006..  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il grafico 5 mostra una composizione del saldo demografico complessivo tendenzialmente in linea con l'andamento nazionale (valori negativi del saldo naturale e valori positivi del saldo migratorio).

Tuttavia è da evidenziare una particolarità: tra il 2002 e il 2004 i valori del saldo naturale assumono valori positivi e rilevanti. Tale tendenza purtroppo pare arrestarsi negli ultimi due anni.

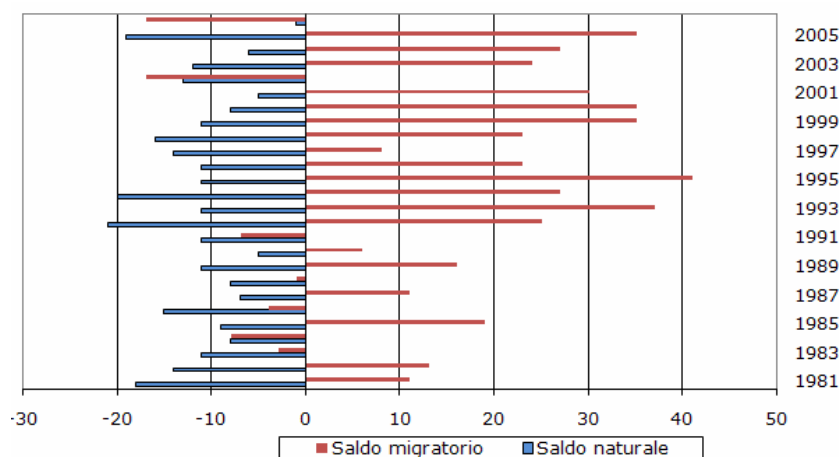


Graf. 6. Castel del Rio. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il saldo demografico del Comune di Castel del Rio mostra un andamento altalenante con una crescita tendenziale a partire dal 1999 fino al 2005.

Alcuni valori, come quelli registrati nel 2002 e nel 2006, registrano invece una forte diminuzione della popolazione. Soprattutto l'ultimo valore (2006) potrebbe essere indicatore di un'inversione di tendenza di lungo periodo che sarà opportuno verificare in futuro.

### Castel del Rio. Saldo Naturale e Migratorio. 1981 - 2006

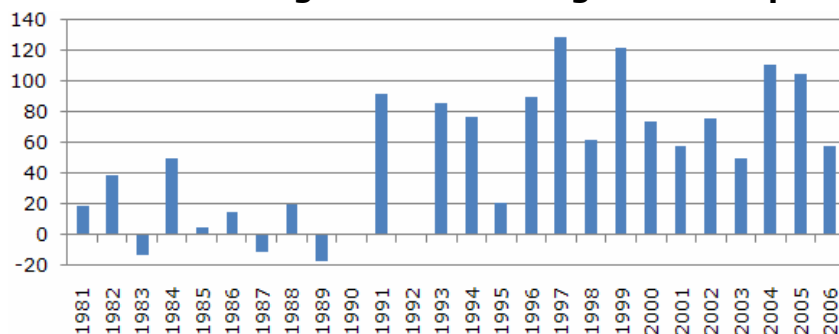


Graf. 7. Castel del Rio. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006..  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

La disaggregazione del dato complessivo mostra valori del saldo naturale costantemente negativi.

L'andamento del saldo migratorio, invece, pur mostrando valori tendenzialmente positivi, soprattutto dal 1991 in poi, evidenzia come il calo totale della popolazione registrato negli anni 2002 e 2006 sia dovuto alla somma del fenomeno strutturale di diminuzione della popolazione residente con il dato sporadico della diminuzione della popolazione immigrata.

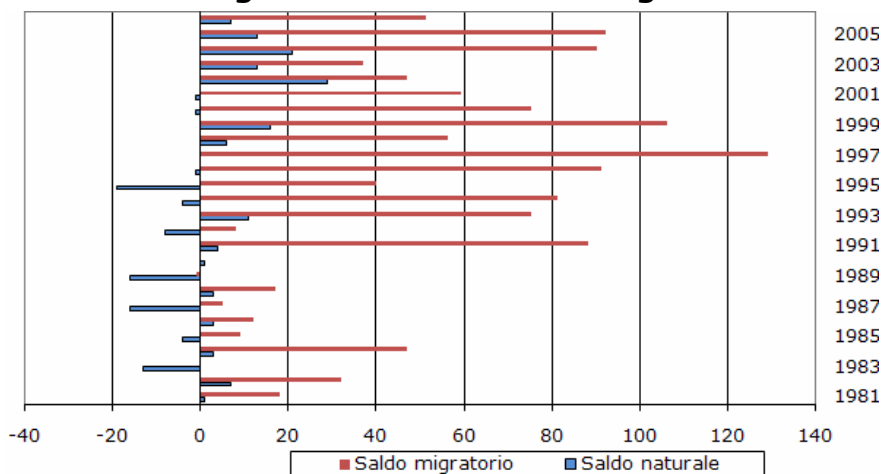
### Castel Guelfo di Bologna. Saldo Demografico Complessivo



Graf. 8. Castel Guelfo di Bologna. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Per tutti gli anni ottanta il Comune di Castel Guelfo di Bologna fa registrare valori del saldo demografico complessivo altalenanti.<sup>2</sup> A partire dal 1991 invece, il saldo demografico complessivo si attesta su valori sostenuti e positivi.

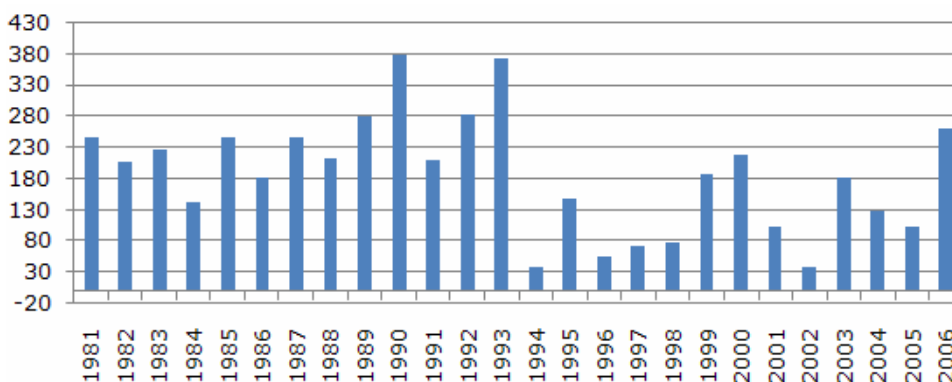
### Castel Guelfo di Bologna. Saldo Naturale e Migratorio. 1981 - 2006



Graf. 9. Castel Guelfo di Bologna. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006..  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il grafico 9 mostra come il costante aumento della popolazione registrato a partire dal 1991 sia composto, oltre che dal costante afflusso migratorio, anche da un importante andamento positivo (pur se incostante) del saldo naturale, in controtendenza con il dato tendenziale nazionale.

### Castel San Pietro Terme. Saldo Demografico Complessivo

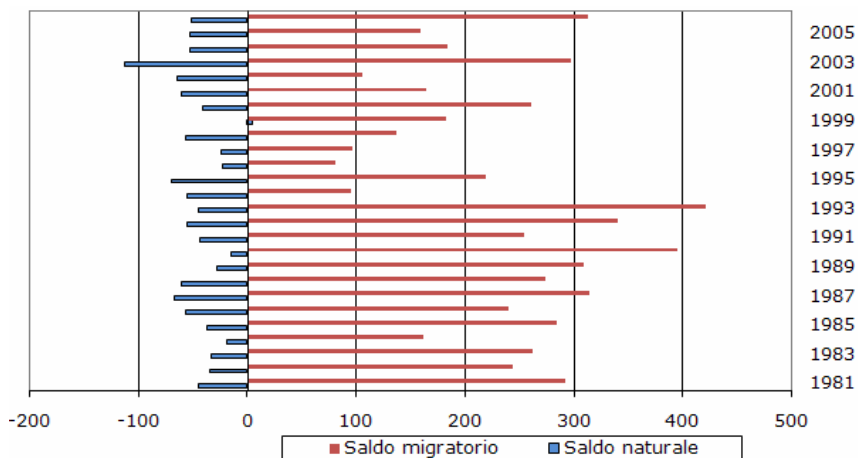


Graf. 10. Castel San Pietro Terme. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

<sup>2</sup> Bisogna leggere questi dati considerando alcune barriere alla residenza. Ad esempio, il "boom" degli anni novanta in realtà potrebbe derivare dalla disponibilità di nuove abitazioni che in realtà bloccavano una domanda insediata già presente.

Il saldo demografico complessivo del Comune di Castel San Pietro Terme registra una crescita per tutto l'arco di tempo.<sup>3</sup> Tale crescita risulta concentrata soprattutto nella prima decade, fino al 1993, mentre i successivi valori si attestano su livelli più bassi.

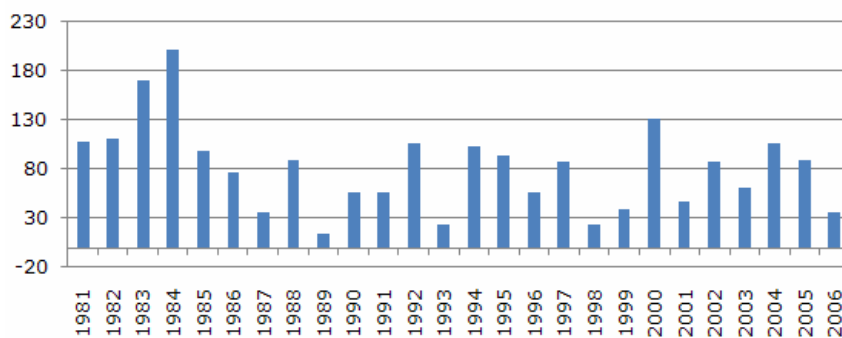
### Castel San Pietro Terme. Saldo Naturale e Migratorio. 1981 - 2006



Graf. 11. Castel San Pietro Terme. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006..  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

La scomposizione in saldo naturale e migratorio mostra un andamento perfettamente in linea con il dato nazionale: i valori negativi del saldo naturale sono più che compensati dal trend positivo del saldo migratorio.

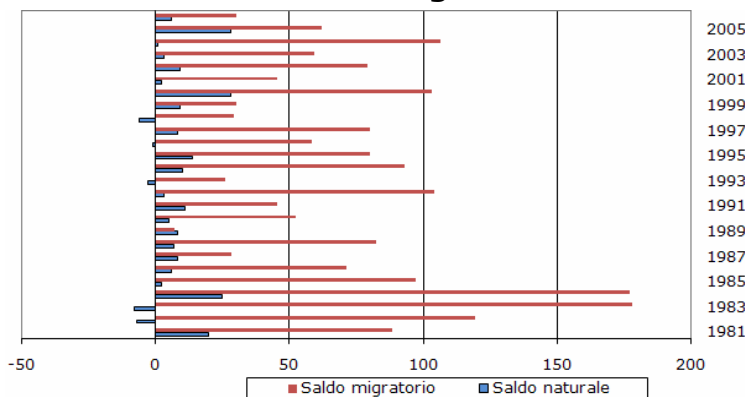
### Dozza. Saldo Demografico Complessivo



Graf. 12. Dozza. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il grafico 12 riferito al saldo demografico complessivo del Comune di Dozza mostra livelli di crescita della popolazione sempre positivi e su livelli generalmente molto alti.

### Dozza. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006

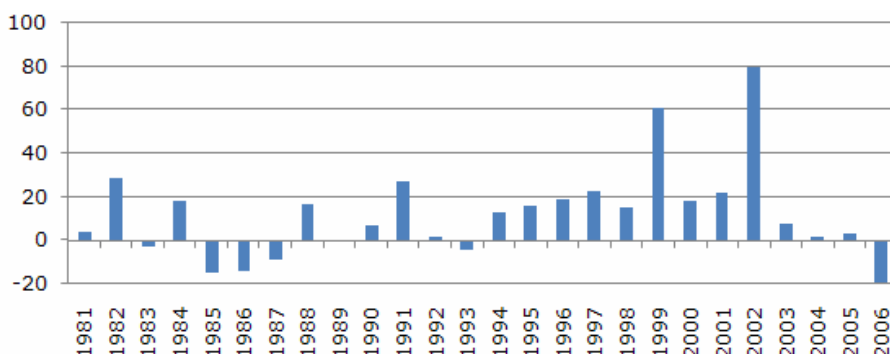


Graf. 13. Dozza. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006..  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

<sup>3</sup> Vale il contrario di quanto affermato per Castel Guelfo. In questo caso il forte calo subito dal 1994 potrebbe dipendere dagli alti prezzi di mercato registrati per le abitazioni (CSPT ha prezzi di mercato superiori a Imola!).

Ancor più che per Castel San Pietro, il dato costante di crescita della popolazione di Dozza è supportato, oltre che da alti livelli d'immigrazione, anche da sostenuti e costanti valori positivi del saldo naturale, ponendosi in controtendenza con l'andamento generale.

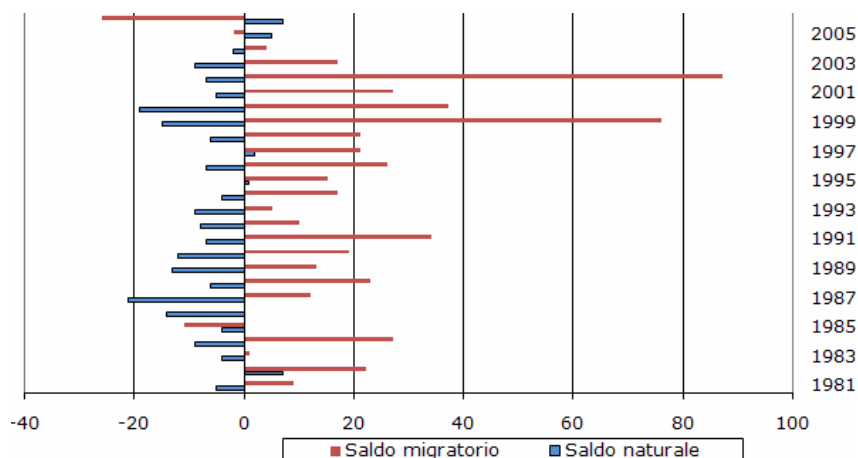
### Fontanelice. Saldo Demografico Complessivo



Graf. 14. Fontanelice. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il grafico 14 mostra un andamento altalenante della variazione complessiva della popolazione del Comune di Fontanelice. In particolare si rileva una crescita tendenzialmente costante dalla seconda metà degli anni novanta fino al 2002. Negli ultimi 4 anni invece i dati mostrano prima un appiattimento, che si attesta su valori pressoché nulli, fino al 2006 dove si registra addirittura una diminuzione della popolazione.

### Fontanelice. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006



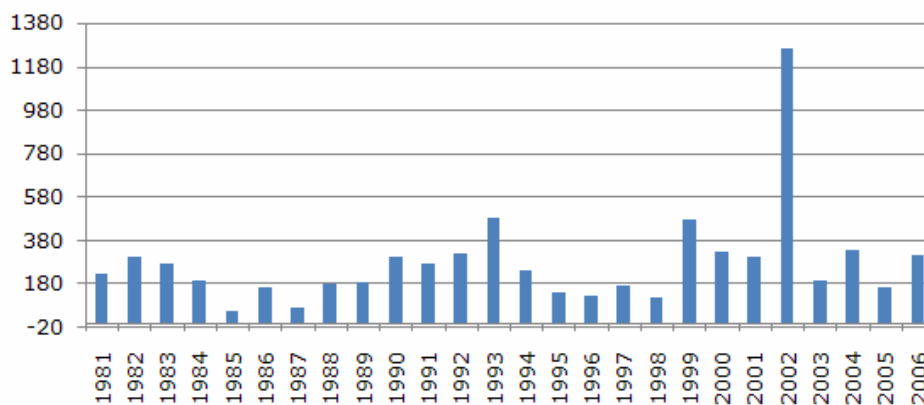
Graf. 15. Fontanelice. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006..  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il grafico Saldo naturale/Saldo migratorio mostra un andamento in linea con la tendenza nazionale fino al 2004.

Negli ultimi due anni avviene una completa inversione di tendenza dove si registra un passivo nel saldo migratorio (contenuto nel 2005 ed elevato nel 2006) e valori positivi nel saldo demografico naturale (con valori che però non compensano il passivo migratorio).

Alla luce dei fenomeni sopraindicati emerge che il calo segnato dal saldo complessivo negli ultimi anni, soprattutto nel 2006, è completamente imputabile ad un'inversione di tendenza nei flussi migratori che sono passati da valori molto alti fino al 2002 a valori negativi a partire dal 2005.

### Imola. Saldo Demografico Complessivo



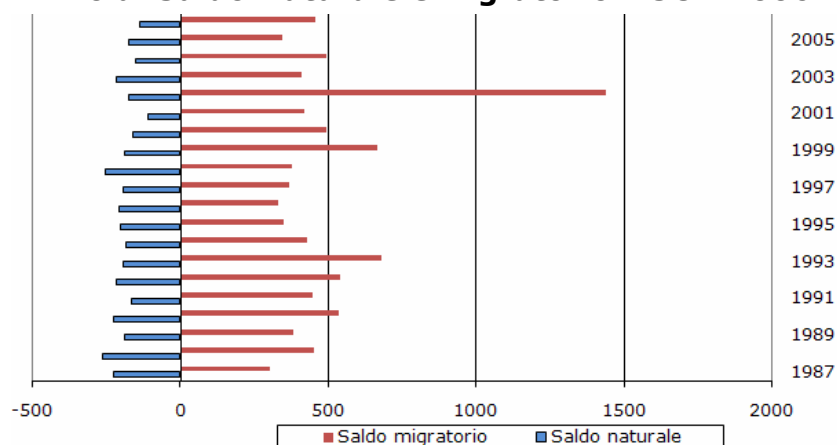
Graf. 16. Imola. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

L'andamento del saldo complessivo riferito al Comune di Imola negli ultimi 20 anni mostra una crescita bassa ma costante.

Dal 1999 è rintracciabile una lieve ripresa della crescita complessiva della popolazione.

Il dato del 2002, che mostra un'evidente anomalia, è influenzato dalla sanatoria sugli immigrati attuata in quell'anno.

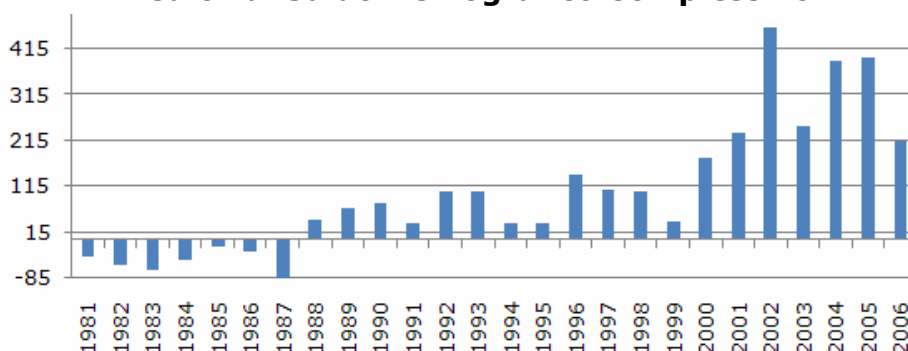
### Imola. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006



Graf. 17. Imola. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006..  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

L'osservazione distinta di saldo naturale e migratorio mostra una tendenza totalmente in linea con l'andamento nazionale: valori costantemente negativi per quanto riguarda il saldo naturale, valori positivi del saldo migratorio che compensano e superano quelli del saldo naturale.

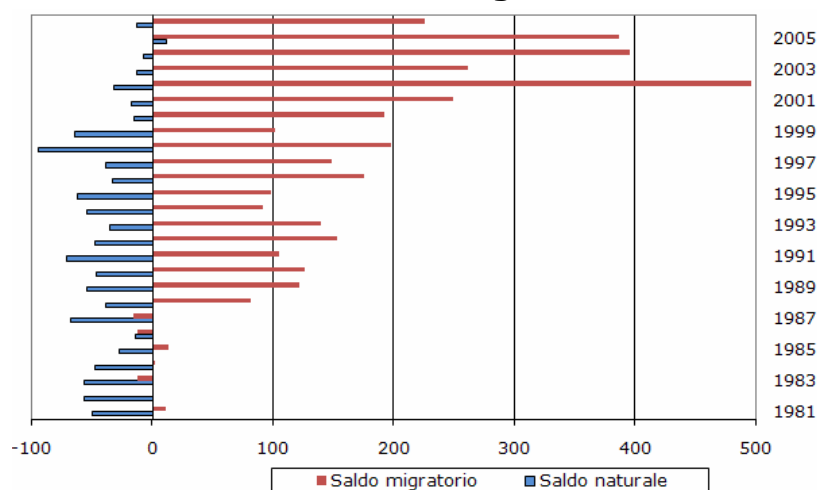
### Medicina. Saldo Demografico Complessivo



Graf. 18. Medicina. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

L'andamento del saldo demografico complessivo nel Comune di Medicina mostra una tendenza all'incremento del dato.<sup>4</sup> I dati fino al 1987 risultano negativi, dal 1988 al 1999 il dato complessivo di crescita della popolazione si attesta su livelli positivi anche se ancora bassi, mentre gli ultimi sette anni mostrano un'impennata dei valori.

### Medicina. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006

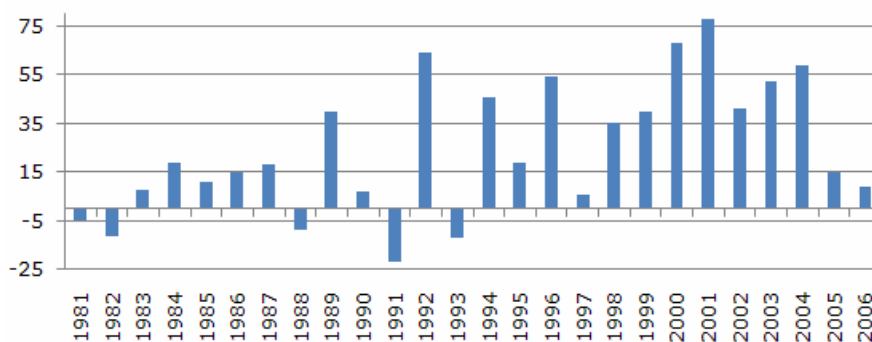


Graf. 19. Medicina. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006..  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

L'andamento negativo del saldo naturale mostrato nel grafico 19, registra dal 2000 un progressivo miglioramento, arrivando addirittura ad un valore positivo nel 2005. Tale fenomeno congiuntamente all'impennata del flusso migratorio, registrata sempre nello stesso periodo, spiega il forte aumento dei valori del saldo complessivo negli ultimi 6 anni.

Il calo della popolazione registrato nei primi anni ottanta era invece causato (oltre che dall'andamento negativo del saldo naturale) dalla completa assenza di flussi migratori in entrata.

### Mordano. Saldo Demografico Complessivo



Graf. 20. Mordano. Saldo Demografico Complessivo.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

Il saldo demografico complessivo del Comune di Mordano negli ultimi 20 anni mostra tre distinte fasi.

Nella prima parte del periodo considerato, dal 1981 al 1993, il dato risulta variabile, alternando valori positivi a valori negativi.

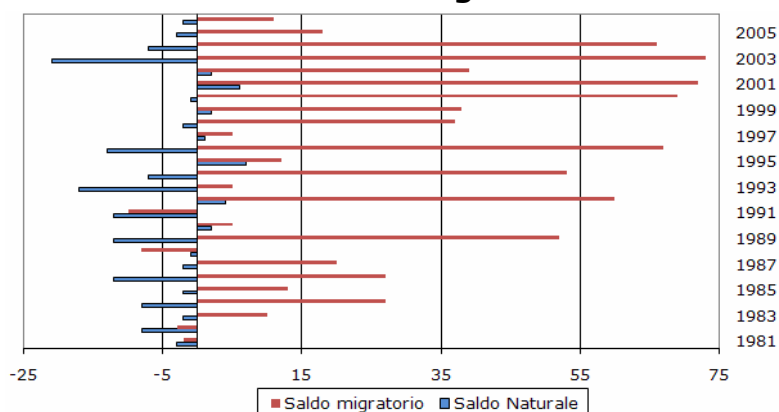
Dal 1994 al 2004 si assiste ad una fase di crescita alta e pressoché costante (fatta eccezione per il 1997 che registra livelli positivi ma bassi).

Negli ultimi due anni si registra un forte calo della crescita demografica.

<sup>4</sup> Vale quanto detto per Castel Guelfo. Il dato del 2006 invece conferma un certo rallentamento di crescita, rilevabile anche dal calo dei prezzi immobiliari e dall'invenduto registrato.



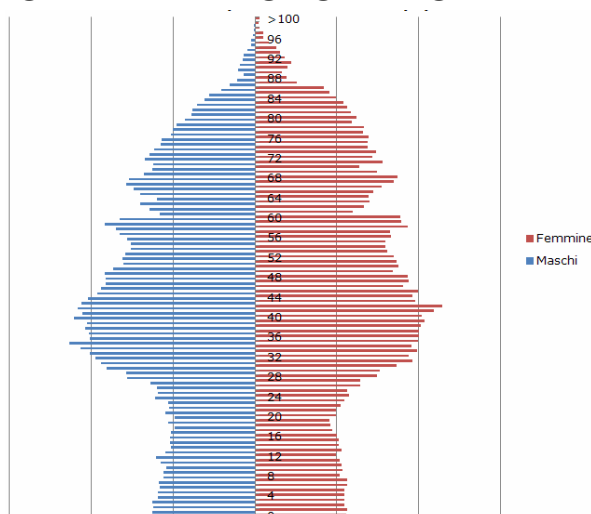
## Mordano. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006



Graf. 21. Mordano. Saldo Naturale e Migratorio. 1981-2006.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

L'andamento distinto del saldo naturale e di quello migratorio mostra caratteristiche peculiari rispetto agli altri Comuni del Circondario. Ad un andamento positivo del saldo migratorio negli ultimi 14 anni corrisponde un andamento altalenante e incostante del saldo demografico naturale che, nel corso degli anni, fa registrare molteplici inversioni di segno tra un anno e il successivo e numerose variazioni di intensità, anche se negli ultimi 4 anni il saldo naturale pare attestarsi su livelli negativi ancorché differenti per intensità. Dal grafico 21 risulta evidente anche come la flessione dei valori del saldo demografico complessivo, negli ultimi due anni, sia la risultante dell'andamento negativo del saldo naturale e della forte diminuzione dei flussi migratori.

### 1.3 LA DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER FASCE DI ETÀ



Graf. 21. Distribuzione per età e sesso della popolazione.  
Fonte: Anagrafe Comunale.

La distribuzione per età della popolazione residente nel Circondario mostra una composizione che rispecchia grosso modo la tendenza nazionale.<sup>5</sup>

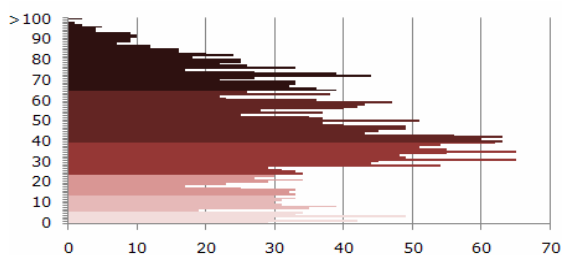
Il grafico 21 mostra un generale invecchiamento della popolazione, che risulta essere formata in gran parte da individui con un'età compresa fra 30 e 60 anni. Anche la fascia di età over 65 risulta sovradimensionata rispetto alle fasce più giovani d'età, da 0 e 20 anni, che mostrano una marcata inferiorità rispetto alle altre.

Confrontando i valori maschili con quelli femminili non è possibile riscontrare grosse differenze di distribuzione fino ai 70 anni. Successivamente la componente femminile registra una maggiore presenza.

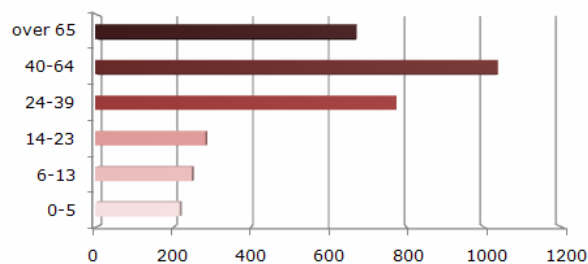
<sup>5</sup> In generale l'aumento dell'età media fa nascere la necessità di potenziamento per alcuni servizi e strutture dedicate alla terza età.

## BORGO TOSSIGNANO

### Popolazione per età



Graf. 22. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

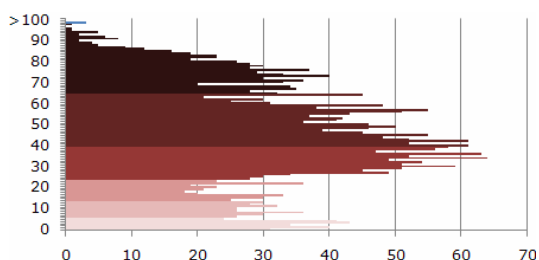


Graf. 23. Popolazione per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe Comunale

La distribuzione del Comune di **Borgo Tossignano** mostra un incremento, anche se non stabilizzato, per le prime due fasce d'età (0-5 e 6-13 anni), mentre la fascia 14-23 anni risulta molto sottodimensionata rispetto al dato medio circondariale; si nota anche una concentrazione della popolazione compresa nella fascia di età 24-40 anni. La popolazione con più di 70 anni decresce più velocemente rispetto al dato generale.

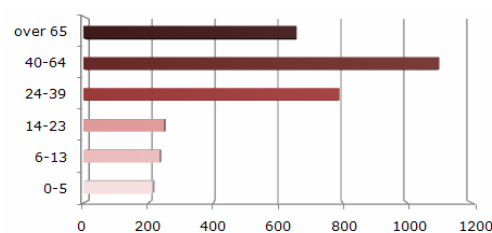
## CASALFIUMANESE

### Popolazione per età



Graf. 24. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

### Popolazione per fasce d'età

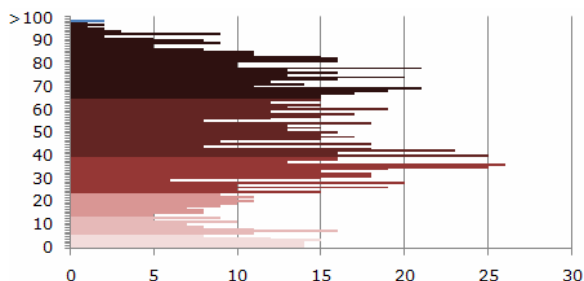


Graf. 25. Popolazione per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

Per quanto riguarda i dati del Comune di **Casalfiumanese** si rileva una situazione che rispecchia la distribuzione generale del Circondario: leggera ripresa per le primissime fasce d'età (0-5 anni) mentre quelle comprese tra i 6 e i 23 anni risultano sotto dimensionate. È da notare anche una grande concentrazione della popolazione al di sopra dei 65 anni, con particolare intensità tra i 70 e gli 80 anni.

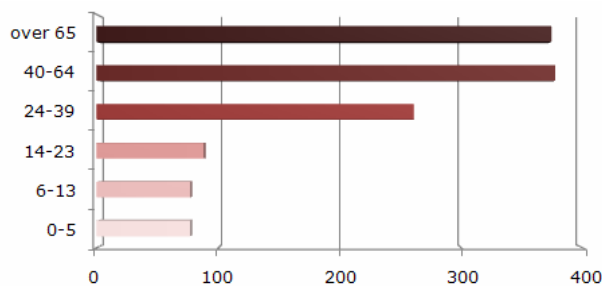
## CASTEL DEL RIO

### Popolazione per età



Graf. 26. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

### Popolazione per fasce d'età



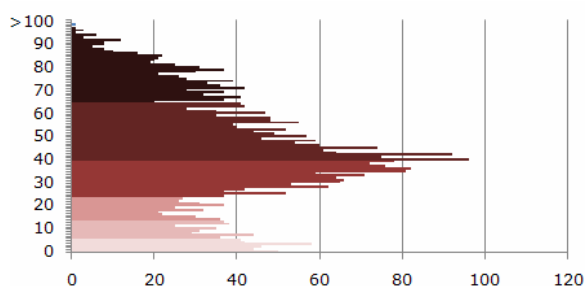
Graf. 27. Popolazione per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

Il Comune di **Castel del Rio** mostra una bassa concentrazione di popolazione per la seconda fascia d'età individuata (6-13 anni), un distribuzione sottodimensionata della fascia 41-64 anni con alcuni valori molto bassi e un sovradimensionamento della fascia over 64 rispetto al dato generale del Circondario.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Mostra due valori particolari.

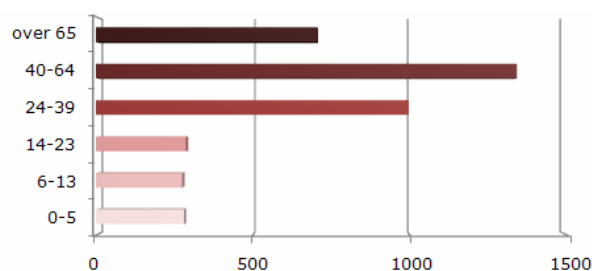
## CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

### Popolazione per età



Graf. 28. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

### Popolazione per fasce d'età

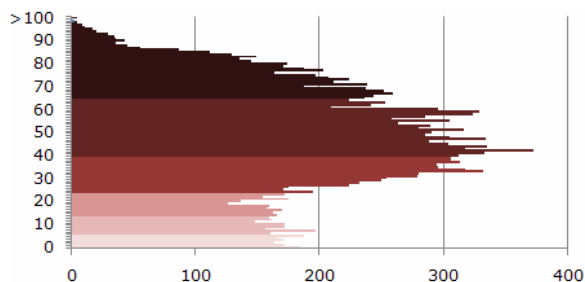


Graf. 29. Popolazione per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe Comunale

Il Comune di **Castel Guelfo** presenta una popolazione parzialmente in linea con i valori generali.<sup>7</sup> Si evidenzia soprattutto una, seppur timida, ripresa delle prime due fasce d'età (0-5 anni e 6-13) e un dato di presenze al di sopra dei 65 anni inferiore rispetto al dato circondariale. La popolazione di Castel Guelfo è attualmente composta per buona parte da individui compresi tra i 30 e i 40 anni.

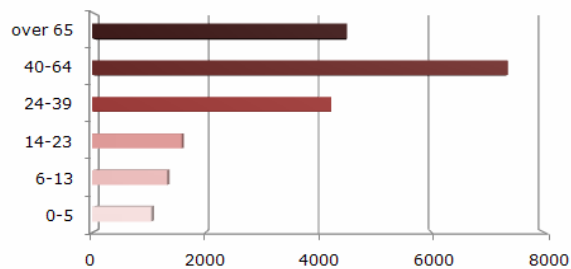
## CASTEL SAN PIETRO TERME

### Popolazione per età



Graf. 30. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

### Popolazione per fasce d'età

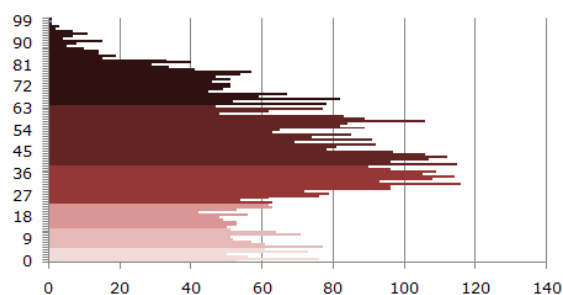


Graf. 31. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale

La popolazione del Comune di **Castel San Pietro Terme** mostra un andamento in linea con il dato generale.<sup>8</sup> Si evidenzia un andamento costante delle prime due fasce nelle quali non si nota, se non lievemente, alcun cenno di ripresa. Un ulteriore dato rilevante è l'alta concentrazione di residenti al di sopra dei 65 anni.

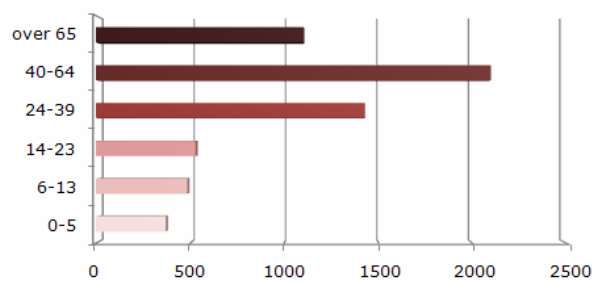
## DOZZA

### Popolazione per età



Graf. 32. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

### Popolazione per fasce d'età



Graf. 33. Popolazione per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

1 Grande concentrazione di popolazione anziana.

2 Lieve ripresa delle primissime fasce di età, soprattutto per merito di un importante fenomeno immigrativo.

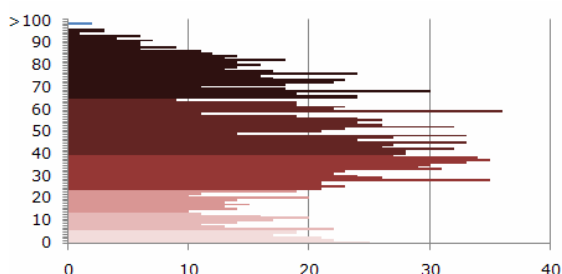
<sup>7</sup> Mostra una popolazione concentrata soprattutto sulle fasce di età produttive (24-39) e una lieve ripresa delle nascite. Questi valori, incrociati con gli andamenti demografici e immobiliari, fanno supporre la presenza di molte famiglie coppie in giovane età.

<sup>8</sup> La forte concentrazione di popolazione tra 40 e 65 anni deve suggerire un ridimensionamento delle strutture e dei servizi per i prossimi 15 anni.

I dati relativi al Comune di **Dozza** mostrano una grande concentrazione della popolazione in età produttiva (fasce 24-39 anni e 40-64 anni) e in particolare tra i 30 ei 60 anni. Per le prime tre fasce d'età sono da segnalare alcuni picchi che, però, non modificano sostanzialmente la generale tendenza all'invecchiamento della popolazione.

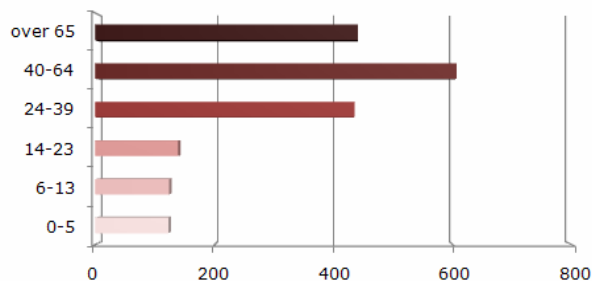
### FONTANELICE

**Popolazione per età**



Graf. 34. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

**Popolazione per fasce d'età**

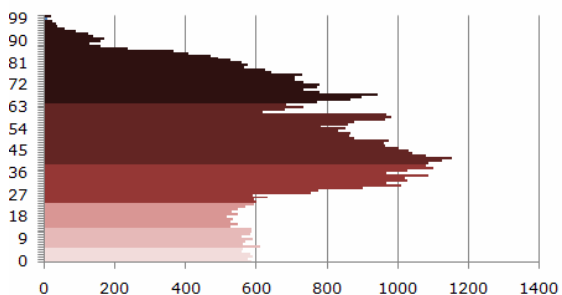


Graf. 35. Popolazione per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

Il Comune di **Fontanelice** mostra un andamento tendenzialmente in linea con il dato Circondariale anche se si evidenziano cenni di ripresa nelle fasce tra 0 e 5 anni e tra 6 e 13 anni.

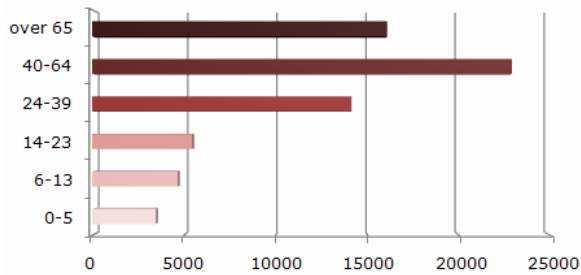
### IMOLA

**Popolazione per età**



Graf. 36. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

**Popolazione per fasce d'età**

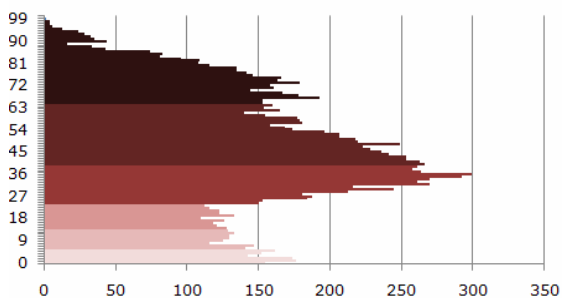


Graf. 37. Popolazione per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe Comunale

La città di **Imola** segue l'andamento generale, pur mostrando una maggiore concentrazione di popolazione compresa tra 60 e 70 anni.<sup>9</sup> Non si registrano cenni di ripresa delle nascite (distribuzione costante per le prime tre fasce di popolazione).

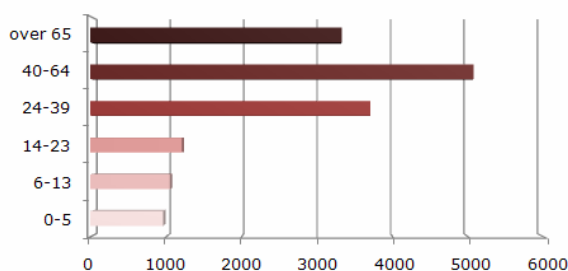
### MEDICINA

**Popolazione per età**



Graf. 38. Popolazione per età

**Popolazione per fasce d'età**



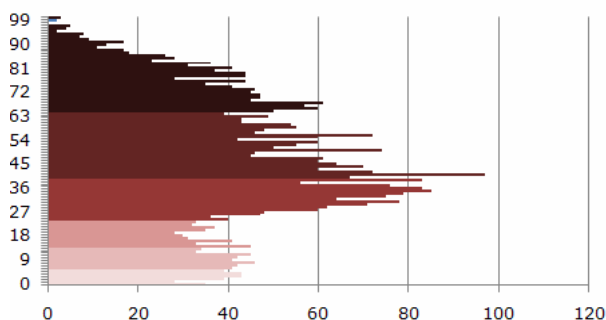
Graf. 39. Popolazione per fasce d'età

<sup>9</sup> Imola e Medicina mostrano una struttura per età della popolazione molto simile. Con un picco tra i 30 e i 45 anni. Mentre le fasce più giovani risultano fortemente sotto dimensionate. In proiezione futura tale composizione potrebbe avere forti ripercussioni sul sistema produttivo (scarsa offerta di manodopera) e sociale ( nel caso la mancanza di manodopera venisse rimpiazzata in maniera massiccia da fenomeni immigrativi).

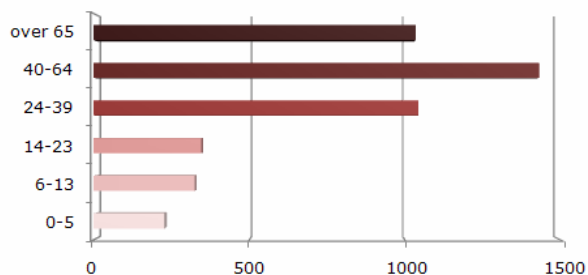
La popolazione del Comune di **Medicina** segue praticamente la distribuzione generale individuata dal grafico relativo a tutto il Nuovo Circondario Imolese. Tuttavia è rilevante notare due fenomeni: l'alta concentrazione di popolazione per la fascia d'età compresa tra 24 e 39 anni e una ripresa della prima fascia d'età tra 0 e 5 anni.

### MORDANO

**Popolazione per età**



**Popolazione per fasce d'età**

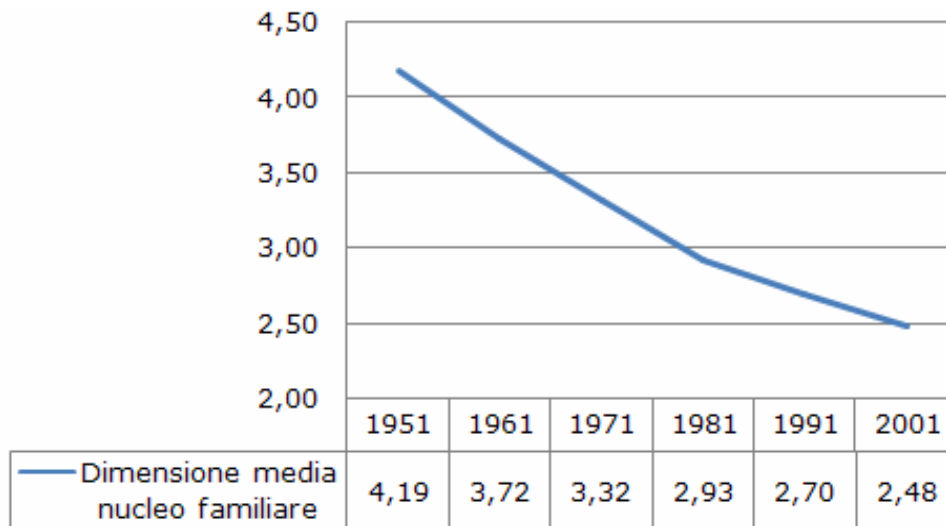


Graf. 40. Popolazione per età  
Fonte: Anagrafe Comunale.

41. Popolazione per fasce d'età  
: Anagrafe Comunale.

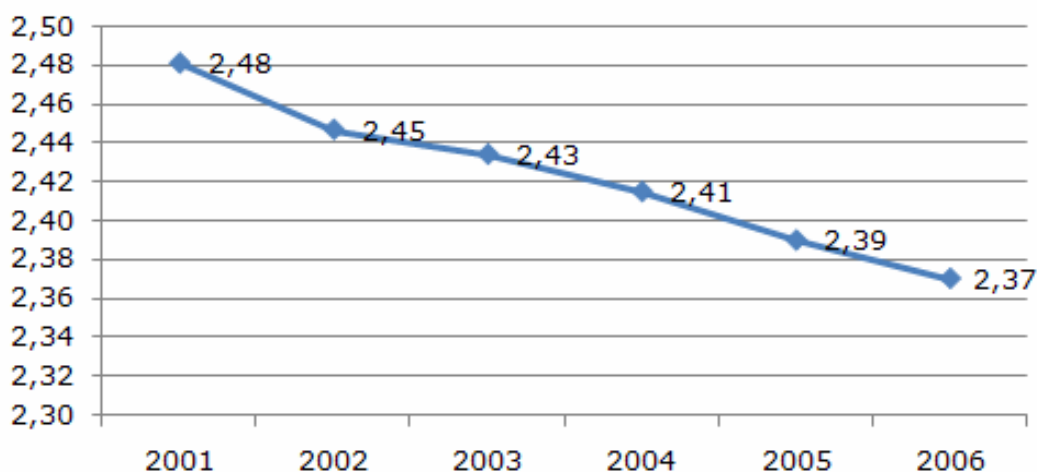
Il Comune di **Mordano** mostra una distribuzione della popolazione rispetto all'età del tutto peculiare. Si evidenzia, in particolare, una maggiore presenza di popolazione compresa nelle prime due fasce d'età (0-5 e 6-13) rispetto al dato complessivo del Circondario. Mordano mostra inoltre una maggiore concentrazione di popolazione compresa nelle fasce d'età 24-39 anni e 40-64 anni e in particolare tra i 30 e i 45 anni. Infine anche la composizione dell'ultima fascia d'età (over 65 anni) risulta soprattutto concentrata tra 65 e 70 anni, mentre decresce molto più velocemente rispetto al Circondario.

## 1.4 I NUCLEI FAMILIARI



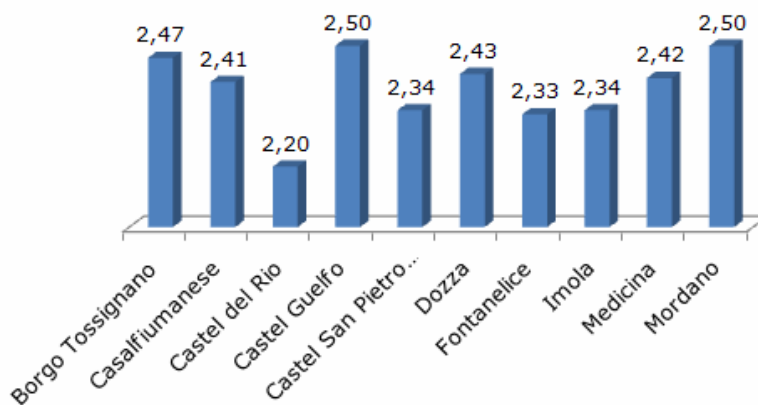
Graf. 42.- Dimensione media nucleo familiare.- Trend 1951-2001  
Fonte: Censimento ISTAT

Il trend di lungo periodo (50 anni) preso in considerazione nel grafico 42 mostra un sostanziale dimezzamento dell'ampiezza dei nuclei familiari nel Circondario. In particolare, confrontando il dato del 1951 e quello del 2001 è possibile notare come si passi da nuclei mediamente composti da 4,19 individui a nuclei composti in media da 2,48 individui.



Graf. 43.- Dimensione media nucleo familiare.- Trend 2001-2006  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna

Il grafico 43 conferma il proseguimento del trend negativo di lungo periodo mostrato in precedenza (grafico 42). Negli ultimi 5 anni il valore è ulteriormente decresciuto fino a toccare il minimo di 2,39 unità per nucleo familiare nel 2006.



Graf. 44.- Dimensione media nucleo familiare nel 2006  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna

Il grafico 44, che mostra il valore dell'ampiezza media dei nuclei familiari rilevato nel 2006 per ogni Comune del Circondario, individua differenze piuttosto marcate tra le varie realtà presenti nel territorio circondariale.<sup>10</sup> È però possibile individuare due gruppi distinti di realtà al loro interno tendenzialmente omogenee.

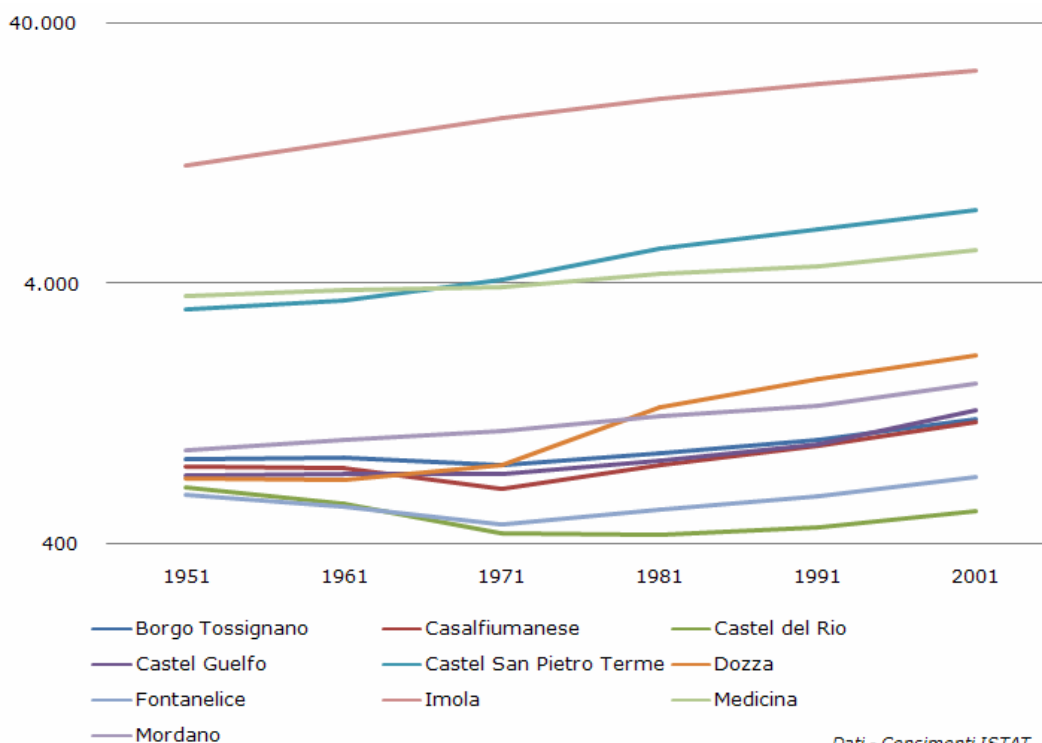
Castel del Rio, Castel San Pietro, Fontanelice e Imola sono i Comuni con i nuclei familiari più ristretti, ciò si lega ai bassi indici di crescita delle popolazioni di questi quattro Comuni e, soprattutto per Castel del Rio, è indicatore di una popolazione composta prevalentemente da anziani. Per quanto riguarda Imola, oltre all'invecchiamento della popolazione e ai bassi tassi di natalità, il dato è sicuramente influenzato da una maggiore percentuale di nuclei familiari composti da singoli in età giovanile e produttiva.

Il secondo gruppo è costituito dai Comuni che precedentemente avevano mostrato una maggiore concentrazione di popolazione per le fasce comprese tra 0 e 20 anni, quindi prevalentemente popolati da famiglie.

Analizzando quanto emerge dal successivo grafico 45, che mostra il numero di famiglie in ogni Comune nell'arco di 50 anni, è possibile notare un andamento pressoché omogeneo che vede una diminuzione del dato fino al 1971 e una successiva

<sup>10</sup> A conferma delle nostre precedenti ipotesi, il valore più alto si registra a Castel Guelfo, denotando un'alta concentrazione di famiglie con figli. Viceversa il dato di Castel Del Rio rileva la grande concentrazione di nuclei familiari monocomponente.

ripresa che dura fino ad oggi. Fanno eccezione i Comuni di Imola, Castel San Pietro, Castel Guelfo e Dozza dove il dato fa registrare un aumento costante. Tale andamento, soprattutto negli ultimi 35 anni, è frutto di due componenti: il costante aumento della popolazione registrato soprattutto negli ultimi 20 anni e il contemporaneo ridimensionamento del nucleo familiare medio, come mostrato precedentemente.



Graf. 45.- Trend famiglie per Comune 1951  
Fonte: Censimento ISTAT

La tabella 3 mostra, infatti, il numero di famiglie residenti nel corso degli anni considerati nel precedente grafico, la variazione percentuale registrata per questo dato nel corso di 50 anni e il confronto con la variazione della popolazione.

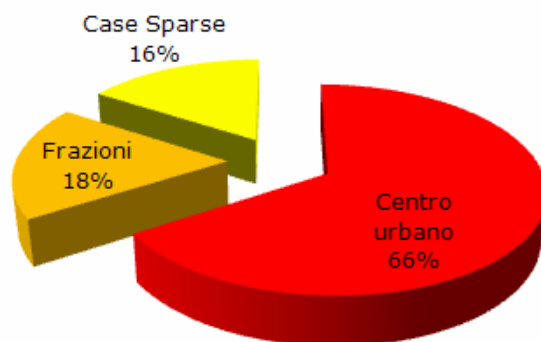
Comune/Anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	Var % Famiglie	Var. % abitanti
Borgo Tossignano	845	858	804	898	1.002	1.206	42,7%	-12,5%
Casalfiumanese	799	783	657	805	961	1.182	47,9%	-26,0%
Castel del Rio	664	576	439	436	463	534	-19,6%	-56,0%
Castel Guelfo	731	749	748	835	963	1.310	79,2%	1,1%
Castel San Pietro Terme	3.210	3.436	4.139	5.481	6.487	7.653	138,4%	38,3%
Dozza	720	704	808	1.346	1.722	2.138	196,9%	81,8%
Fontanelice	620	559	476	544	609	729	17,6%	-36,8%
Imola	11.365	14.099	17.263	20.581	23.496	26.366	132,0%	43,8%
Medicina	3.575	3.772	3.892	4.362	4.646	5.362	50,0%	1,5%
Mordano	924	1.010	1.086	1.243	1.366	1.648	78,4%	9,6%
<b>Totale Circondario</b>	<b>23.453</b>	<b>26.546</b>	<b>30.312</b>	<b>36.531</b>	<b>41.715</b>	<b>48.128</b>	<b>105,2%</b>	<b>24,8%</b>

Tab. 3. Famiglie residenti nei Comuni del Circondario. 1951-2001.  
Fonte: Censimento ISTAT.

È possibile rilevare come nel corso di mezzo secolo, escluso Castel del Rio dove diminuiscono sia le famiglie che la popolazione, il numero di famiglie cresca in tutti i casi. Confrontando però la variazione del numero di nuclei familiari e quello della popolazione è possibile notare come laddove la popolazione cresce, seppur leggermente, il numero di famiglie registra un aumento più che proporzionale con valori che si attestano intorno al 50% e in alcuni casi superano largamente il 100%. Il numero delle famiglie cresce però anche dove la popolazione diminuisce (Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Fontanelice) evidenziando le conseguenze della diminuzione della dimensione del nucleo familiare, precedentemente illustrato.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Pur in presenza di un rallentamento del trend demografico, relativamente alla messa a punto di una politica residenziale, è necessario tenere conto del aumento dei nuclei familiari e della riduzione dimensionale degli stessi.

## 1.5 LA DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE NEL TERRITORIO



Graf. 46.- Distribuzione della popolazione in centri urbani/frazioni/case sparse.  
Fonte: Censimento ISTAT 2001

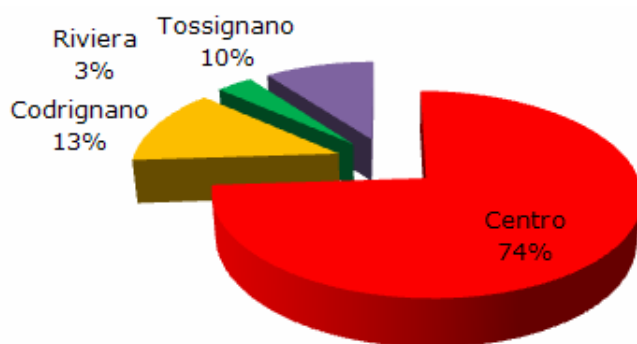
Un fenomeno rilevante ai fini del processo di pianificazione è la distribuzione della popolazione nelle diverse tipologie insediative, individuate in maniera esemplificativa in *centri urbani*, *frazioni* e *case sparse*.<sup>12</sup> L'analisi risulta particolarmente rilevante al fine della programmazione d'interventi urbanistici e infrastrutturali.

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE IN CENTRI URBANI, NUCLEI E CASE SPARSE							
COMUNE	CENTRO URBANO	%	FRAZIONI	%	CASE SPARSE	%	TOTALE
BORGO TOSSIGNANO	2.042	67,55	546	18,06	435	14,39	3.023
CASALFIUMANESE	1.532	52,36	586	20,03	808	27,61	2.926
CASTEL DEL RIO	733	58,55	223	17,81	296	23,64	1.252
CASTEL GUELFO	2.012	57,93	227	6,54	1.234	35,53	3.473
CASTEL SAN PIETRO TERME	10.879	56,80	4.959	25,89	3.315	17,31	19.153
DOZZA	921	16,36	3.855	68,48	853	15,15	5.629
FONTANELICE	1.103	61,38	205	11,41	489	27,21	1.797
IMOLA	51.380	79,85	5.721	8,89	7.247	11,26	64.348
MEDICINA	6.513	48,00	3.578	26,37	3.479	25,64	13.570
MORDANO	1.651	38,88	1.726	9,21	869	4,64	4.246
CIRCONDARIO	78.766	65,96	21.626	18,11	19.025	15,93	119.417

Tab. 4. Distribuzione della popolazione in centri urbani, nuclei e case sparse.  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

La maggior parte della popolazione del Circondario risiede nei centri urbani, e la residenza nelle frazioni (18%) e fuori dai centri abitati (16%) comprende una buona fetta della popolazione (Dati Istat-Censimento 2001). Analizzando il fenomeno in dettaglio per ogni Comune (Dati Anagrafi Comunali 2007) emergono diverse realtà, che in alcuni casi richiedono attenzione nel corso del processo di pianificazione.

### Borgo Tossignano. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 47.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

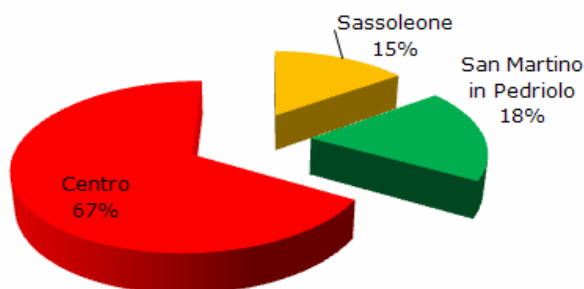
Il Comune di **Borgo Tossignano** ricalca tendenzialmente le linee generali con una preponderanza di residenti nel centro urbano (74%) e la presenza di due importanti frazioni come Codrignano e Tossignano nelle quali risiede il 13% e il 10% dell'intera

<sup>12</sup> Attenzione, i dati statistici non rilevano le reali dinamiche delle localizzazioni. Es: la Frazione san Martino di Casalfiumanese che in realtà orbita su Castel San Pietro



popolazione. Irrilevante il dato della popolazione residente in case e nuclei sparsi (3%).

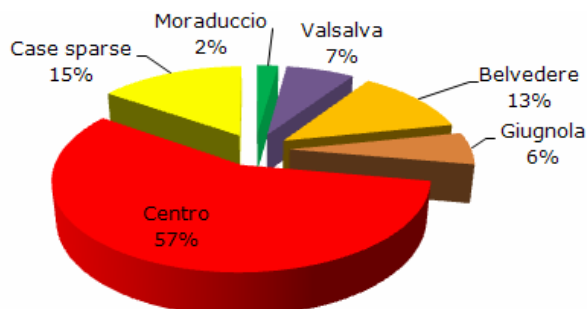
### Casalfiumanese. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 48.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

Il Comune di **Casalfiumanese** mostra un'ampia distribuzione della popolazione residente sul territorio, infatti oltre la metà del totale (67%) risiede nel centro urbano ma sono rilevanti anche il numero di residenti di Sassoleone (15%) e San Martino (18%).

### Castel del Rio. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 49.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

Il Comune di **Castel del Rio** è influenzato anche dalla conformità collinare del territorio.<sup>13</sup> Infatti nel centro abitato risiede il 57% della popolazione, il restante 43% si divide tra le abitazioni sparse (15%), e quattro frazioni di medie dimensioni (15%) tra le quali la più importante è Belvedere (13% della popolazione totale residente nel Comune).

### Castel Guelfo. Distribuzione popolazione per località.

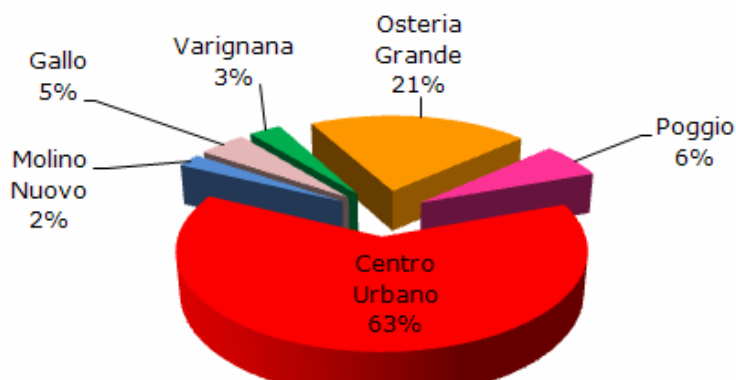


Graf. 50.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

Tutt'altra conformazione presenta il Comune di **Castel Guelfo** dove, contro una popolazione residente nel centro urbano in linea con il dato generale (56%), emerge il 44% di residenze in case sparse o in frazioni che non raggiungono una dimensione critica tale da essere rilevanti in questa sede.

<sup>13</sup> Discrepanza con i dati sulle abitazioni in cui quasi la metà delle abitazioni era individuata con le case sparse. Possibile indicatore di molte seconde case o abitazioni rurali in stato di abbandono o comunque in disuso.

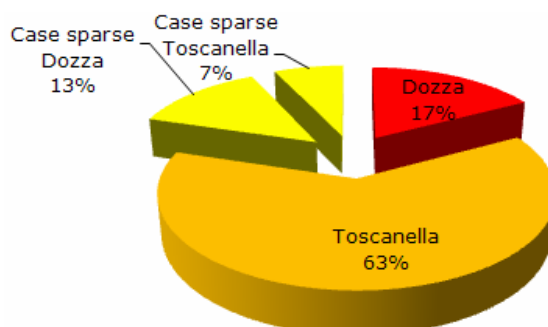
### Castel San Pietro Terme. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 51.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

Il Comune di **Castel San Pietro Terme** registra una residenza nel centro urbano del 63%, in linea con la tendenza circondariale (68%). Data la dimensione del Comune (20.020 abitanti) la frazione di Osteria Grande, che raccoglie 4.259 abitanti, risulta essere un centro considerevole, seppur non autonomo, del Circondario. Altre frazioni come Gallo Bolognese e Poggio raccolgono fette importanti della popolazione, mentre il Comune presenta una percentuale poco rilevante di residenti in abitazioni isolate.

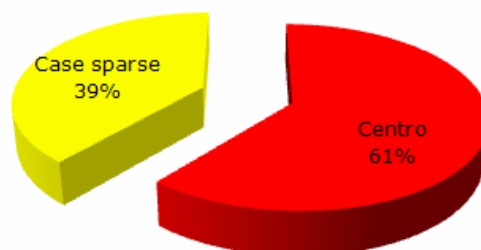
### Dozza. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 52.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

Del tutto particolare risulta il caso del Comune di **Dozza**, dove il nucleo originario (17% della popolazione) risulta ormai praticamente sostituito da Toscanella (63%), mentre le case sparse (suddivise rispetto alla vicinanza ai due centri principali) raccolgono il 20% complessivo della popolazione.

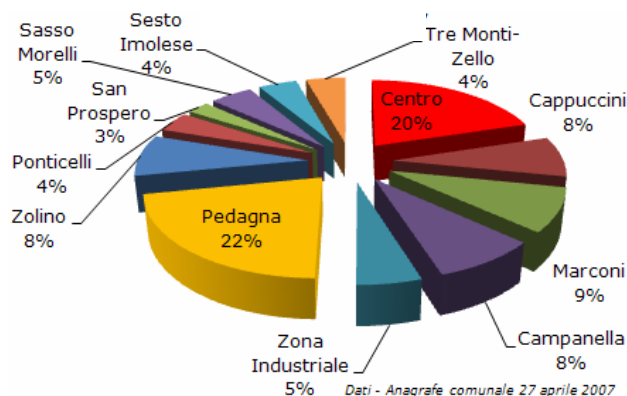
### Fontanelice. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 53.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

Il Comune di **Fontanelice** mostra un rilevante dato sulle case sparse o localizzate in piccoli assempi, che comprende quasi il 40% della popolazione. Il valore delle residenze nel centro urbano (61%) è in linea il dato complessivo del Circondario.

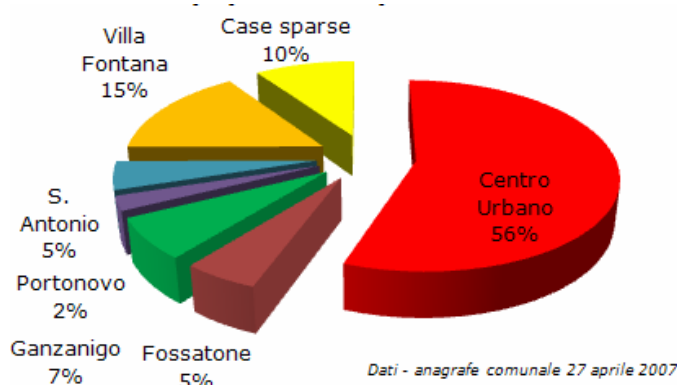
### Imola. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 54.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

Il Comune di **Imola**, a differenza dei casi finora analizzati, presenta una distribuzione molto articolata. Considerata l'estensione del territorio comunale e la dimensione della popolazione, si è ritenuto opportuno evidenziare anche la distribuzione nei quartieri diversi dal centro storico. In questo modo la zona che raccoglie il maggior numero di abitanti risulta la Pedagna (22%) poco più grande del centro storico (20%).

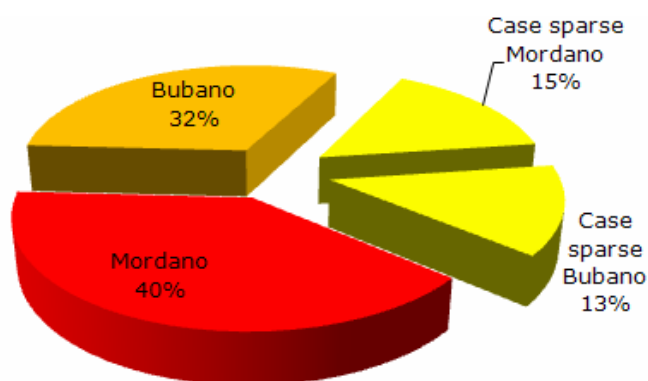
### Medicina. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 55.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

Il Comune di **Medicina** mostra una distribuzione della popolazione nel territorio piuttosto articolata. Il 56% della popolazione risiede nel centro urbano mentre il restante 44% si distribuisce tra le abitazioni sparse (10%) e soprattutto tra diverse frazioni. In particolare Villa Fontana raggruppa il 15% della popolazione totale, rivelandosi come la maggiore frazione. Importanti risultano le dimensioni di Ganzanigo (7% della popolazione) Fossatone e Sant'Antonio (entrambe al 5% della popolazione residente).

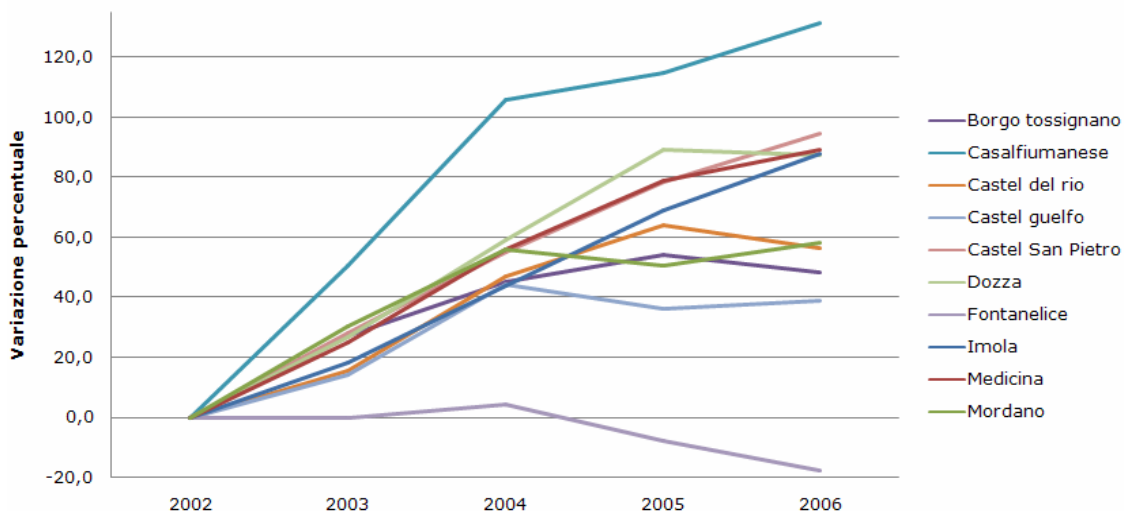
### Mordano. Distribuzione popolazione per località.



Graf. 56.- Distribuzione della popolazione per località  
Fonte: Anagrafe comunale 27 aprile 2007

La distribuzione della popolazione nel territorio del Comune di **Mordano** evidenzia un basso valore per la popolazione residente nel centro urbano (40%) conseguenza soprattutto della presenza di un'importante frazione, Bubano (32%), che da sola quasi eguaglia il centro principale. Rilevante è il dato delle case sparse (28% della popolazione).

## 1.6 I FLUSSI MIGRATORI STRANIERI



Graf. 57.- Immigrazione straniera: variazione percentuale 2002/2006  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

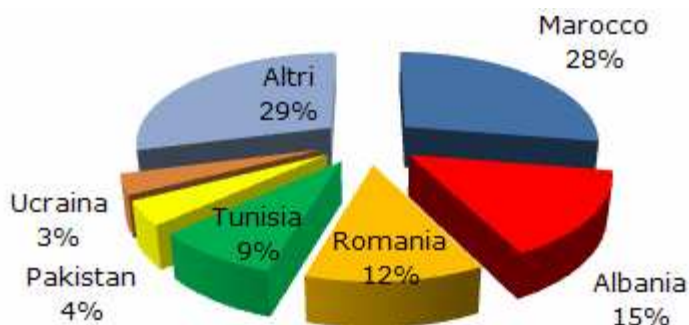
Come già parzialmente emerso nel corso dell'analisi dei saldi demografici (cfr. par. 1.1), i flussi migratori, ed in particolar modo il fenomeno dell'immigrazione proveniente da altre nazioni, ha assunto, negli ultimi anni, un'importanza vitale per la crescita della popolazione nei Comuni del Nuovo Circondario Imolese. Altresì tale fenomeno, ancora in fase di forte sviluppo, richiede attenzione e accurati studi poiché, nel momento in cui assume dimensioni critiche, può divenire portatore di cambiamenti culturali e di istanze che meritano considerazione nel processo di pianificazione e più in generale nell'azione di amministrazione delle comunità.

Comune/Anno	2002	2003	2004	2005	2006	Variazione % 2002/2006	Incidenza % sulla popolazione
Borgo Tossignano	225	286	327	347	334	48,4%	10,4%
Casalfiumanese	67	101	138	144	155	131,3%	4,8%
Castel del Rio	89	103	131	146	139	56,2%	11,1%
Castel Guelfo	160	183	231	218	222	38,8%	5,7%
Castel San Pietro	520	666	807	928	1012	94,6%	5,1%
Dozza	203	257	323	384	380	87,2%	6,3%
Fontanelice	157	157	164	145	129	-17,8%	6,9%
Imola	1.814	2.142	2.606	3.063	3407	87,8%	5,1%
Medicina	435	543	678	778	824	89,4%	5,4%
Mordano	168	219	262	253	266	58,3%	6,0%
<b>Tot.</b>	<b>3.838</b>	<b>4.657</b>	<b>5.667</b>	<b>6.406</b>	<b>6.868</b>	<b>78,9%</b>	<b>5,5%</b>

Tab. 5. Immigrazione straniera nel periodo 2002/2006  
Fonte: Ufficio Statistica Provincia di Bologna.

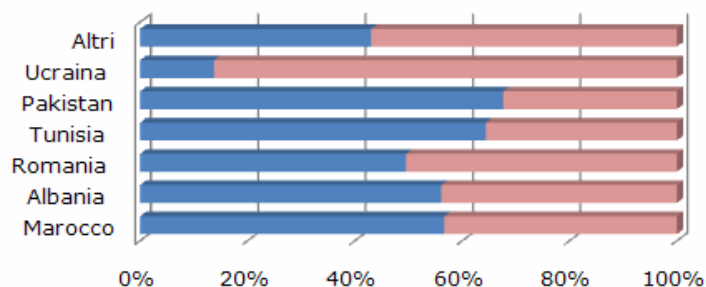
Il grafico 57 e la tabella 5 mostrano i dati per gli anni 2002-2006, riferiti all'immigrazione straniera all'interno del Circondario. Il dato totale mostra un incremento complessivo (nel corso dei 5 anni considerati) della popolazione straniera di quasi l'80% e un'incidenza sulla popolazione totale che si attesta al 5,5%. Analizzando i dati di ogni singolo Comune si nota l'incremento di Casalfiumanese, che vede più che raddoppiare la popolazione straniera (+ 131,3% in 5 anni); altri dati di incremento significativo sono quelli di Dozza (+87,2%), Medicina (+89,4%), Castel

San Pietro (+94,6%), Imola (+87,8%) e Castel del Rio (+56,2%). Andando in controtendenza invece la popolazione straniera immigrata a Fontanelice negli ultimi 5 anni è diminuita del 17,8%. La flessione generale è causata esclusivamente dal forte calo relativo che si è registrato tra il 2004 e il 2006 (-27,4%). Gli altri Comuni del Circondario (**Borgo Tossignano, Castel Guelfo, Mordano**), pur mostrando livelli di crescita degli immigrati sostenuti, si attestano al di sotto della media generale. Particolarmente importante, per le evidenti conseguenze che ciò assume nel momento in cui si supera una certa soglia critica, è il valore dell'incidenza percentuale della popolazione straniera immigrata rispetto al totale residente. A fronte di un dato medio di incidenza del 5,4%, comunque rilevante per le dinamiche sociali, spiccano **Borgo Tossignano** e **Castel del Rio** dove la popolazione straniera residente si attesta rispettivamente al 10,4% e addirittura all'11,1% dell'intera popolazione residente.



Graf. 58.- Composizione popolazione straniera per le principali provenienze  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

Analizzando i più recenti dati disponibili, da un punto di vista diverso da quello meramente quantitativo, è possibile suddividere la popolazione straniera residente nel circondario rispetto al continente di origine e alla nazione di provenienza. Il grafico 58 distingue le presenze di immigrati stranieri secondo la nazionalità di provenienza e mostra nel dettaglio il dato delle prime sei nazioni per presenza. Emerge immediatamente la grande presenza di cittadini marocchini (oltre il 28% del totale) albanesi (15%), rumeni (12%) e tunisini (9%). Rilevanti sono anche le presenze di pakistani (4%) e ucraini (3%). Il fenomeno dell'immigrazione è certamente legato alla ricerca, da parte degli individui che lasciano la propria nazione d'origine, di una migliore condizione di vita che si traduce nella ricerca di un lavoro e di un reddito migliore rispetto a quello che offre la situazione originaria. Il grafico 59, che mostra la composizione maschi/femmine delle sei nazionalità più presenti e dell'aggregato restante, può aiutare a comprendere meglio il fenomeno migratorio in merito a due aspetti. La maggiore o minore presenza di un sesso rispetto ad un altro può indicare che la popolazione in questione viene impiegata maggiormente in lavori prettamente maschili/femminili. Inoltre, una presenza fortemente sbilanciata di un sesso rispetto a un altro, mostra un fenomeno migratorio che non coinvolge tutto il nucleo familiare ma solo un membro o una parte del nucleo, con tutte le implicazioni di carattere sociale ed economico che ne derivano.



Graf. 59.- Percentuale maschi/femmine nelle principali comunità straniere  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

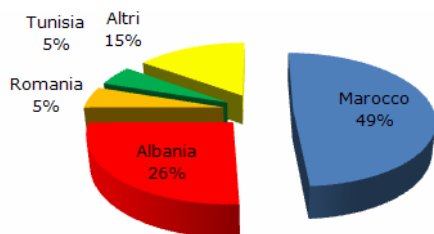
Il grafico 59 mostra, fra le sette nazionalità individuate, tre distinti gruppi rispetto alla composizione sessuale della popolazione immigrata. La popolazione marocchina, albanese e rumena è sostanzialmente composta in eguale misura da entrambi i sessi. Il Pakistan e la Tunisia, mostrano presenze maschili leggermente superiori a quelle femminili (nell'ordine del 65% circa dei primi rispetto al 35% delle altre). Infine la popolazione proveniente dall'Ucraina (più dell'80%) e in generale tutti gli altri immigrati stranieri (poco meno del 60%), è composta per la maggior parte da femmine.

## LA COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE STRANIERA IMMIGRATA NELLE DIVERSE REALTÀ COMUNALI<sup>14</sup>

Analizzando la composizione della popolazione straniera d'ogni singola realtà comunale è possibile notare un carattere generalizzato: nella quasi totalità dei casi le tre maggiori nazioni di provenienza (Marocco, Albania, Tunisia) restano invariate.<sup>15</sup> Quello che invece differisce da Comune a Comune è la dimensione delle tre principali nazioni, ma soprattutto le importanti presenze d'altre nazioni non rilevanti su scala complessiva. Al fine di comprendere meglio la scala del fenomeno migratorio, per ogni Comune sarà riportato il dato dell'incidenza della popolazione straniera sul totale (entrambi i dati sono riferiti ai valori registrati nel 2005 - Dati Ufficio Statistica Provincia di Bologna) e successivamente saranno analizzati i grafici della composizione della popolazione straniera classificata in base alla nazionalità di provenienza, la composizione di genere delle maggiori comunità presenti, la composizione per fasce d'età della popolazione straniera, la distribuzione della popolazione nel territorio e l'incidenza localizzata rispetto al totale della popolazione.<sup>16</sup>

### BORGO TOSSIGNANO

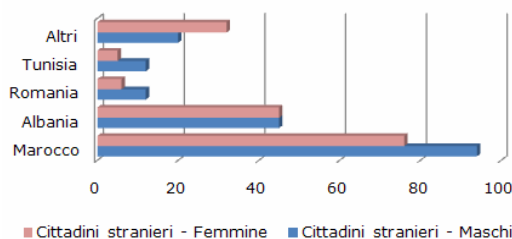
#### Composizione popolazione per le principali provenienze



Graf. 60.- Composizione popolazione per le principali provenienze.

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

#### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 61.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso.

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

Nel Comune di **Borgo Tossignano** la popolazione straniera nel 2005 era il 10,7% della popolazione totale a quella data (3.258 individui).

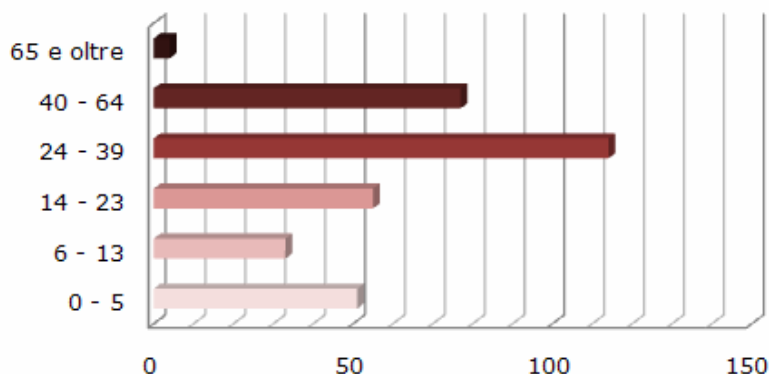
Il grafico 60 mostra una schiacciante preponderanza di presenze marocchine (49%) e albanesi (26%) che insieme formano tre quarti della composizione totale degli stranieri. È rilevante anche la presenza rumena che eguaglia la popolazione tunisina. Tutte le altre nazioni di provenienza comprendono il 15% di immigrati. Il grafico 61

<sup>14</sup> Si mostra una forte concentrazione di immigrati musulmani provenienti prevalentemente da Marocco e Tunisia. La composizione per fasce d'età è completamente ribaltata rispetto al dato totale: grandissima concentrazione di popolazione in età produttiva, buona presenza delle fasce giovani, totale assenza di anziani. Tale conformazione incide fortemente sulla composizione generale, poiché la presenza di immigrati si concentra su fasce della popolazione sottodimensionate creando, per alcune, fenomeni in cui la popolazione immigrata supera quella italiana. Es: classi elementari a composizione maggioritaria immigrata.

<sup>15</sup> In pianura si verificano invece fenomeni locali di concentrazione di alcune nazionalità che vengono impegnate quasi esclusivamente nel settore agricolo (Sri Lanka, Pakistan e in parte Albania).

<sup>16</sup> Sulla distribuzione nel territorio emerge il fenomeno localizzato della popolazione immigrata che, preferendo zone con bassi prezzi per le abitazioni, occupa tutte le zone non attraenti per la popolazione locale e ad medio-alto reddito.

mostra un sostanziale equilibrio generale tra le presenze maschili e femminili. In particolare le presenze marocchine, rumene e tunisine sono lievemente sbilanciate verso il sesso maschile. La presenza albanese è equamente distribuita tra i due sessi, e la presenza delle restanti nazionalità è sbilanciata verso il sesso femminile.



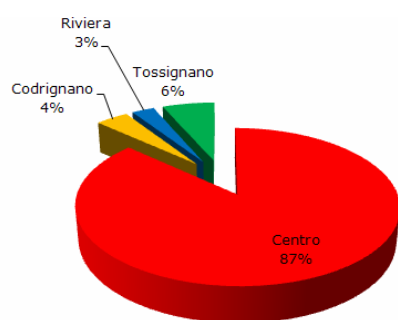
Graf. 62.- *Composizione popolazione straniera per fasce d'età*  
Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

Per quanto riguarda la composizione della popolazione straniera suddivisa in fasce d'età, è possibile notare come vi sia una grande concentrazione di individui in età produttiva (24-39 anni e 40-64 anni); maggiore rispetto al dato sulla popolazione totale è anche quello della popolazione in età scolare e pre-scolare, mentre praticamente nulla è la presenza di anziani sopra i 65 anni. Il grafico 63 mostra la distribuzione della popolazione straniera immigrata nelle diverse zone e frazioni urbane, mentre il grafico 64 mostra l'incidenza della popolazione straniera su quella totale per ogni centro o quartiere precedentemente individuato.

Il grafico 64 mostra come la maggior parte dei cittadini stranieri di Borgo Tossignano risieda nel centro raggiungendo quasi il 10% della popolazione lì insediata.

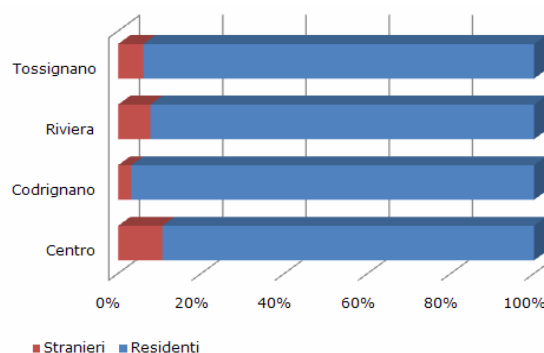
Le altre frazioni rilevano valori minori che, rapportati all'incidenza sulla popolazione totale, confermano la preferenza degli stranieri nei confronti del centro urbano.

### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 63.- *Distribuzione territoriale pop. straniera.*  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera/residenti



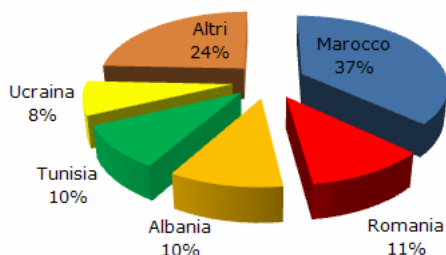
Graf. 64.- *Popolazione straniera/residenti.*  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

A **Casalfiumanese** la popolazione straniera nel 2005 era il 4,5% della popolazione totale. Dal grafico 65 risulta ampiamente maggioritaria la presenza marocchina (37%) seguita da rumeni, albanesi e tunisini che si attestano intorno al 10% ciascuno. Si rileva un'importante presenza ucraina (8%) e una rilevante quota di presenze aggregate delle altre nazionalità (24%).



## CASALFIUMANESE

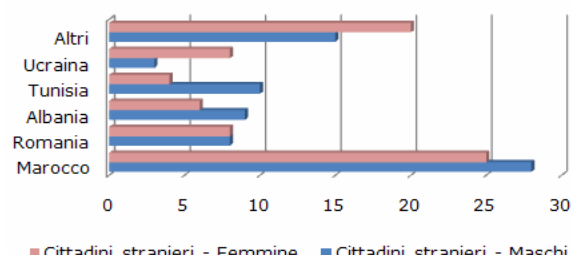
### Composizione popolazione per le principali provenienze



Graf. 65.- Composizione pop. per principali provenienze.

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

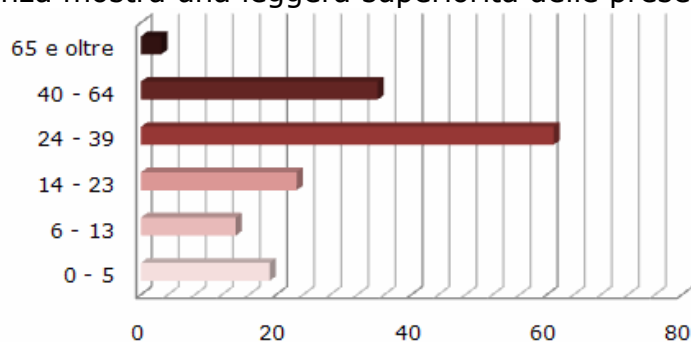
### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 66.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

Il grafico 66 mostra valori che si attesteranno come generali riguardo alla distribuzione sessuale delle diverse nazionalità di provenienza. Le presenze marocchine e albanesi sono leggermente sbilanciate verso il sesso maschile, la presenza tunisina, pur evidenziando un'importante presenza femminile, risulta decisamente sbilanciata verso la presenza maschile. La presenza ucraina al contrario è decisamente sbilanciata verso il sesso femminile, mentre il dato aggregato delle altre nazioni di provenienza mostra una leggera superiorità delle presenze femminili.

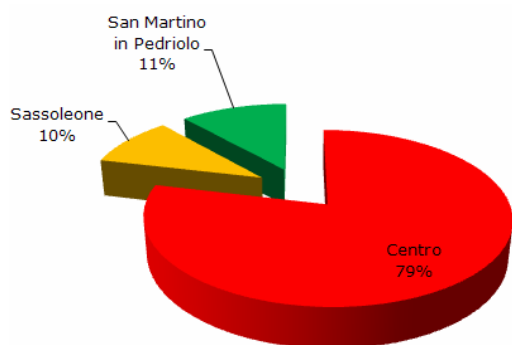


Graf. 67.- Composizione popolazione straniera per fasce d'età

Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

Il grafico 67 mostra quella che si andrà a prefigurare come una tendenza generalizzata: la popolazione straniera insediata a Casalfiumanese è composta in maggioranza da individui compresi nelle due fasce di età produttiva. In questo caso però è rilevante notare una bassa presenza di bambini tra 0 e 5 anni e tra 6 e 13, in linea con il dato generale della popolazione complessiva.

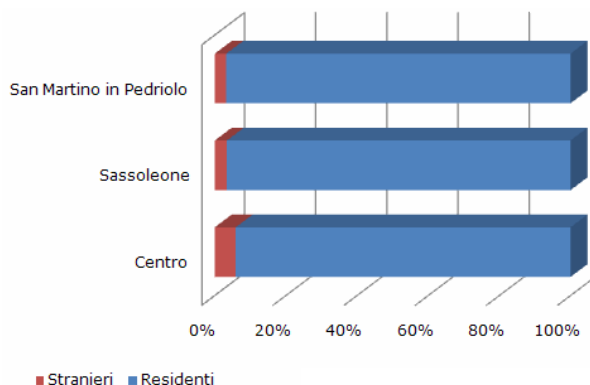
### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 68.- Distribuzione territoriale popolazione straniera.

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera/residenti



Graf. 69.- Popolazione straniera/residenti.

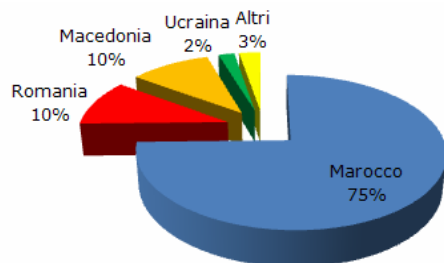
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna



La popolazione straniera residente a Casalfiumanese tende a stabilizzarsi in centro dove, oltre alla maggiore percentuale di cittadini stranieri, si registra anche la maggiore incidenza tra la popolazione complessiva.

## CASTEL DEL RIO

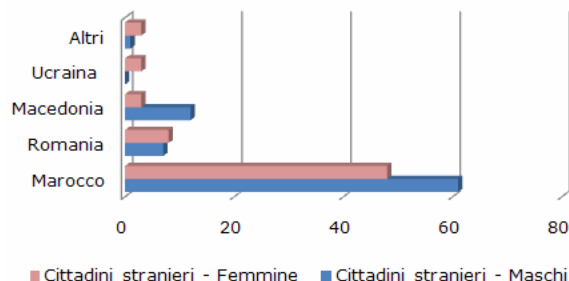
### Composizione popolazione per le principali provenienze



Graf. 70.- Composizione popolazione per le principali provenienze.

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

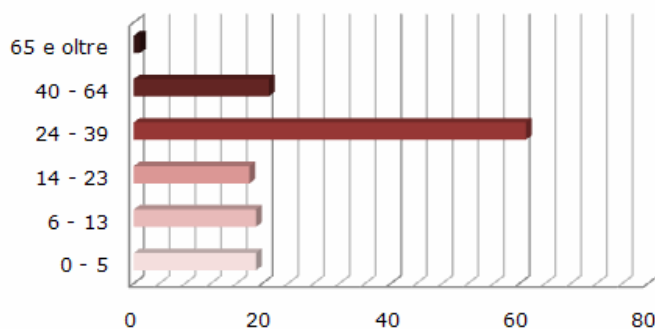
### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 71.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

A **Castel del Rio** la popolazione straniera nel 2005 era l'11,5% di quella totale (1.272).<sup>17</sup> Il 75% della rilevante popolazione straniera di Castel del Rio è composta da immigrati di origine marocchina. Consistente la presenza albanese (10%) e quella macedone (10%) (fenomeno prettamente locale). Il grafico 71 mostra come la presenza marocchina sia leggermente sbilanciata verso il sesso maschile, quella rumena tendenzialmente paritaria, quella macedone fortemente orientata al sesso maschile, quella ucraina e aggregata sbilanciate sulle presenze femminili.



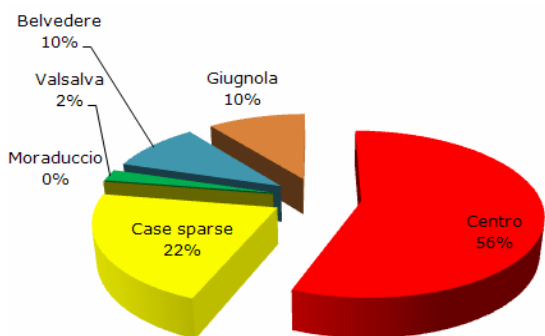
Graf. 72.- Composizione popolazione straniera per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

Nel caso di Castel del Rio i caratteri generali della distribuzione straniera per età risultano ulteriormente amplificati. Dal grafico 72 si nota come la maggior parte della popolazione di origine straniera abbia un'età compresa tra i 24 e i 39 anni. Minore è l'apporto dato dalla fascia tra i 40 e i 64 anni, mentre risultano importanti le dimensioni delle prime tre fasce d'età.

La popolazione straniera residente a Castel del Rio è tendenzialmente distribuita su tutto il territorio, com'è possibile notare dal grafico 73. Il dato rilevante da evidenziare è però mostrato nel grafico 74 dove, a fronte di un'incidenza della popolazione straniera su quella totale dell'11,5%, è possibile notare una concentrazione maggiore a Giugnola (circa il 15%) e in maniera minore tra le case sparse.

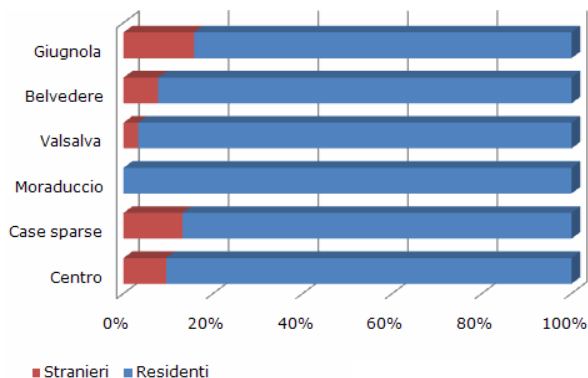
<sup>17</sup> La grande concentrazione di immigrati e in particolare di immigrati marocchini è causata dalla necessità di rimpiazzare forza lavoro necessaria per la raccolta delle castagne e in generale nell'agricoltura.

### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 73.- Distribuzione territoriale popolazione straniera.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

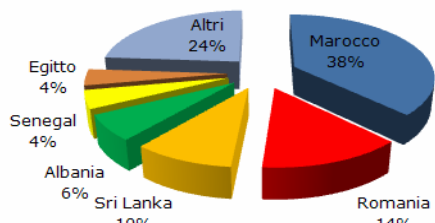
### Popolazione straniera/residenti



Graf. 74.- Popolazione straniera/residenti.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

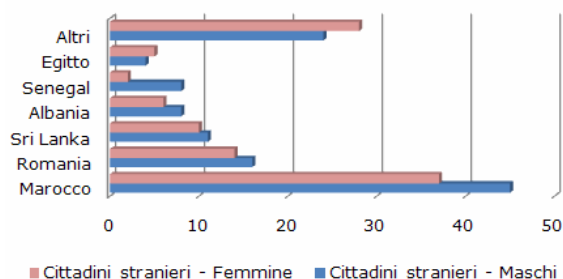
### CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

#### Composizione popolazione per le principali provenienze



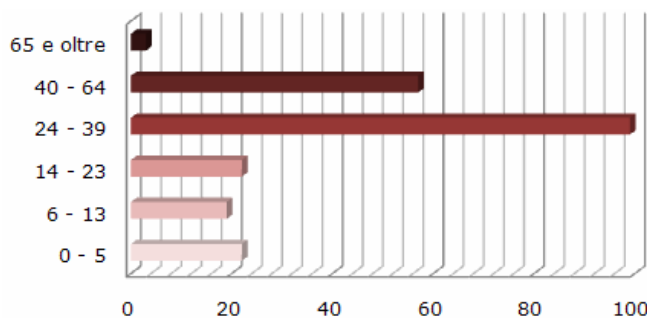
Graf. 75.- Composizione popolazione per le principali provenienze.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

#### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 76.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

Nel Comune di **Castel Guelfo** la popolazione straniera nel 2005 era il 5,7% della popolazione totale (3.836).<sup>18</sup> In linea con la tendenza generale si nota una forte presenza marocchina (38%) e rumena (14%). Fuori norma le importanti presenze di Sri Lanka (10%), Senegal (4%) ed Egitto (4%). Importante, ma in maniera minore rispetto alla tendenza generale, la presenza albanese (6% della popolazione straniera immigrata). Si rileva un'importante componente straniera con provenienza eterogenea, che raggiunge il 30% del totale. Riguardo alla composizione sessuale delle diverse nazionalità di origine, si nota che la popolazione proveniente dallo Sri Lanka e dall'Egitto sono sostanzialmente bilanciate tra maschi e femmine (l'Egitto vede in leggera maggioranza le presenze femminili), mentre le presenze provenienti dal Senegal risultano essere fortemente sbilanciate verso la presenza maschile.

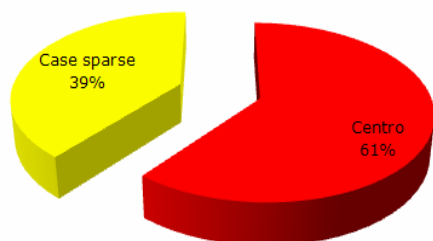


Graf. 77.- Composizione popolazione straniera per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

<sup>18</sup> La presenza di immigrati provenienti dallo Sri Lanka e dall'Egitto deriva dalla propensione di queste popolazioni ai lavori agricoli, molto diffusi in pianura.

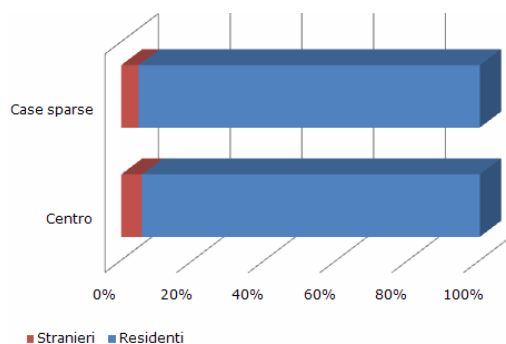
Per la composizione per età della popolazione straniera, il dato di Castel Guelfo segue la tendenza generale precedentemente individuata: concentrazione della popolazione in età produttiva, valori medi per le prime tre fasce d'età, valori irrilevanti per la presenza di anziani.

### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 78.- Distribuzione territoriale popolazione straniera.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera/residenti

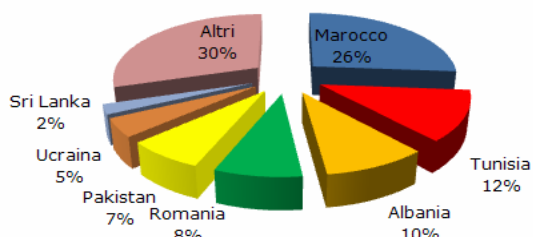


Graf. 79.- Popolazione straniera/residenti.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

Com'è possibile notare dai grafici 78 e 79 la popolazione straniera di Castel Guelfo si divide tra centro urbano (61%) e case sparse (39%). L'incidenza rispetto alla zona è pressoché identica, con una leggera preferenza per il centro urbano.

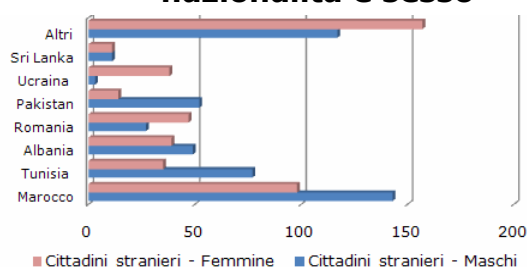
## CASTEL SAN PIETRO TERME

### Composizione popolazione per le principali provenienze



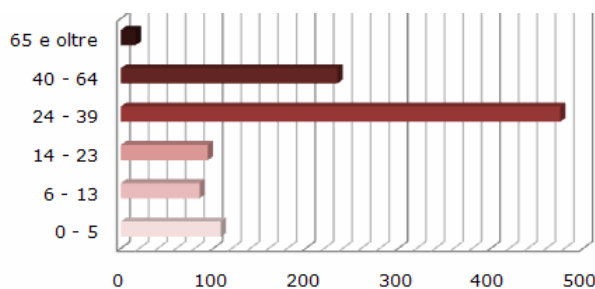
Graf. 80.- Composizione popolazione per le principali provenienze.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 81.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

A **Castel San Pietro Terme** la popolazione straniera nel 2005 era il 4,7% della popolazione totale (19.759). La composizione straniera rispecchia il dato del Circondario, con l'unica eccezione di una rilevante presenza di immigrati dello Sri Lanka<sup>19</sup>. Le presenze marocchine sono rilevantemente sbilanciate verso la presenza maschile; le presenze pakistane sono completamente sbilanciate verso la presenza maschile e infine quelle dello Sri Lanka risultano paritarie tra i sessi.



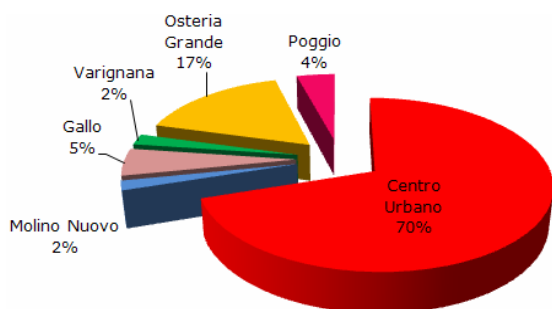
Graf. 82.- Composizione popolazione straniera per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

<sup>19</sup> In questo caso la presenza di immigrati pakistani impegnati in agricoltura.

Inoltre a Castel San Pietro, considerata la dimensione della città e la presenza di ceti medio alti, compare la presenza di donne dell'est europeo solitamente impegnati in lavori domestici e di assistenza agli anziani.

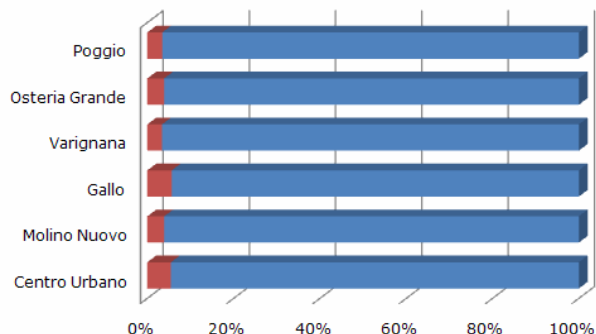
La distribuzione per fasce d'età della popolazione straniera mostra valori in linea con l'andamento generale. Si registra una forte presenza di immigrati stranieri in età produttiva, soprattutto nella fascia d'età 24-39 anni, mentre la fascia 40-64 pur mostrando un'elevata concentrazione, si attesta su valori minori. Dal grafico 82 si nota anche un aumento delle nascite.

### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 83.- Distribuzione territoriale popolazione straniera.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera/residenti

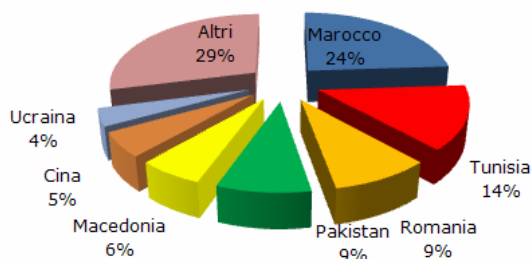


Graf. 84.- Popolazione straniera/residenti.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

Il dato sulla distribuzione territoriale ricalca il dato generale; leggere differenze sono rilevabili in riferimento al centro di Castel San Pietro dove la concentrazione di immigrati, il 70% del totale, è maggiore al rispettivo dato riferito al totale della popolazione (63%). Praticamente invariata è la concentrazione di immigrati stranieri nelle altre frazioni ad eccezione di Osteria Grande dove risiede il 17% della popolazione straniera. Tali dati sono confermati dal grafico 84 che mostra una concentrazione di popolazione straniera, rispetto al totale, tendenzialmente omogenea, con valori però leggermente maggiori nel centro urbano e a Varignana, e valori in piccola parte minori a Osteria Grande.

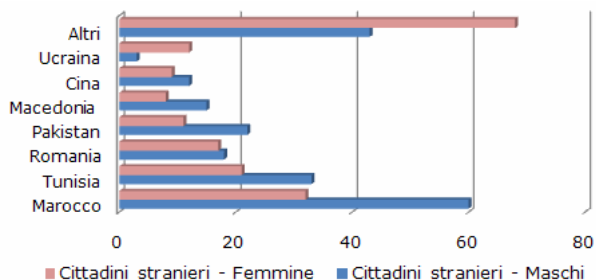
## DOZZA

### Composizione popolazione per le principali provenienze



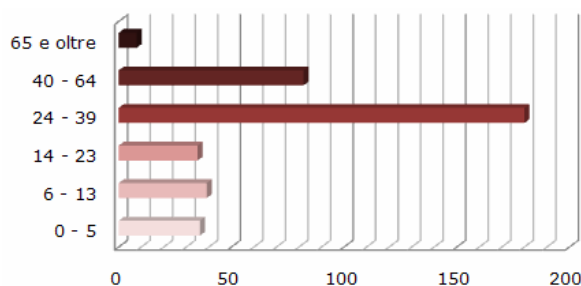
Graf. 85.- Composizione popolazione per le principali provenienze.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 86.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

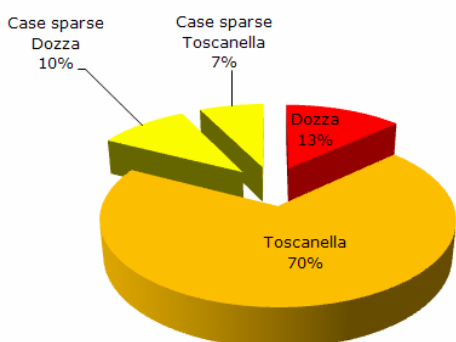
Nel Comune di **Dozza** la popolazione straniera nel 2005 era il 6,4% della popolazione totale a quella data (5.976). La presenza straniera nel Comune di Dozza segue parzialmente la tendenza generale con una forte presenza marocchina (24%), tunisina (14%) e rumena (9%), e una rilevante presenza ucraina (4%). Del tutto peculiari sono invece l'importante presenza pakistana (9%), macedone (6%) e cinese (5%). Dal grafico 86 è utile evidenziare i dati della composizione marocchina che manifesta un scostamento rispetto al valore medio (di tendenziale parità tra maschi e femmine) con una preponderanza delle presenze maschili. La Cina, al contrario, risulta avere una presenza tendenzialmente paritaria, leggermente favorevole ai maschi.



Graf. 87.- *Composizione popolazione straniera per fasce d'età*  
 Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

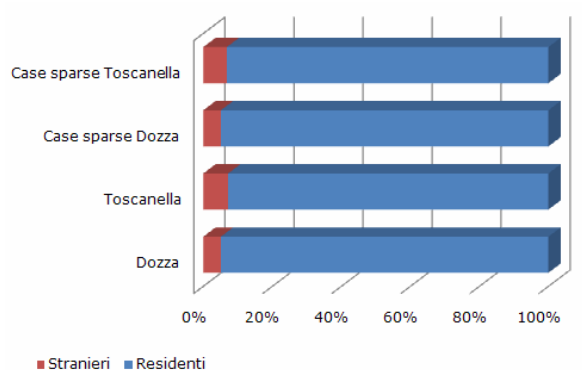
Anche a Dozza la distribuzione per fasce d'età è in linea con la tendenza generale: massiccia presenza di individui compresi nelle due fasce di età produttiva (24-39 anni e 40-64 anni) con una preferenza per la fascia più giovane, buona presenza di individui in età scolare e pre-scolare e presenza praticamente nulla di anziani.

### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 88.- *Distribuzione territoriale popolazione straniera.*  
 Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera/residenti



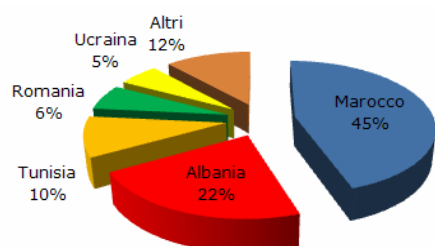
Dati - Anagrafe comunale 27 aprile 2006

Graf. 89.- *Popolazione straniera/residenti*  
 Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

La distribuzione territoriale della popolazione straniera segue pressoché il dato riferito alla popolazione complessiva: maggioranza insediata a Toscanella, componenti minoritarie a Dozza e tra le case sparse (grafico 88). Anche rispetto all'incidenza sulla popolazione totale della frazione i valori non mostrano alcuna particolare rilevanza.

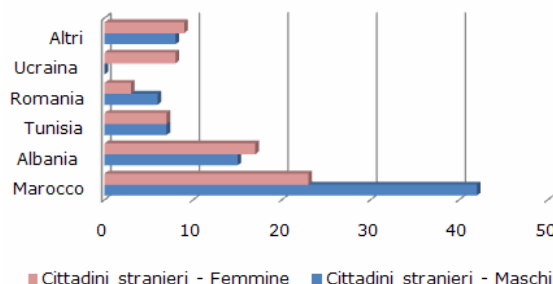
## FONTANELICE

### Composizione popolazione per le principali provenienze



Graf. 90.- *Composizione popolazione per le principali provenienze.*  
 Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

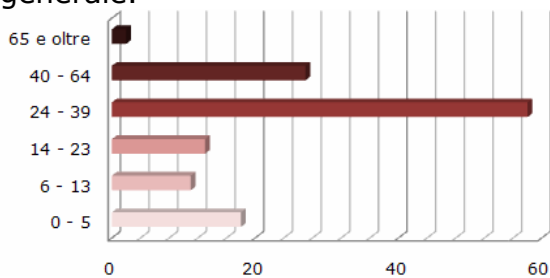
### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 91.- *Popolazione straniera per nazionalità e sesso*  
 Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

A **Fontanelice** la popolazione straniera nel 2005 era il 7,7% della popolazione totale (1.887). La composizione rispetto alla nazionalità d'origine rispecchia il dato circondariale: forte presenza marocchina (45%), albanese (22%) e tunisina (10%) e, a seguire, Romaniaa (6%) e Ucraina (5%). L'unico dato che si discosta è la concentrazione della quasi totalità della popolazione nelle 5 principali provenienze, con

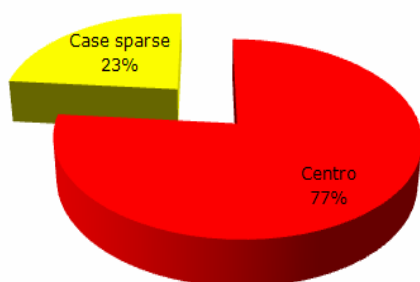
solo il 12% di presenze imputabili ad altre nazioni. Per quanto riguarda la composizione sessuale delle presenze straniere, il Marocco è sbilanciato verso la componente femminile e la Tunisia vede un rapporto paritario tra i sessi che si discosta dalla tendenza generale.



Graf. 92.- Composizione popolazione straniera per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

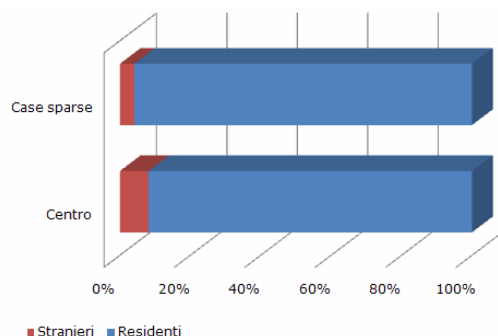
La distribuzione per fasce d'età è in linea con un fenomeno generale all'interno del Circondario e del territorio nazionale: la popolazione immigrata è composta da individui in età produttiva (23- 64) e soprattutto da giovani al di sotto dei 40 anni. La presenza di bambini e adolescenti si attesta su livelli maggiori di quelli della popolazione complessiva. Infine la presenza di popolazione anziana straniera conta pochissimi individui, riconducibili a sporadici episodi d'immigrazione avvenuti in tempi passati o a presenze dovute a ricongiungimenti familiari.

### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 93.- Distribuzione territoriale popolazione straniera.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera/residenti

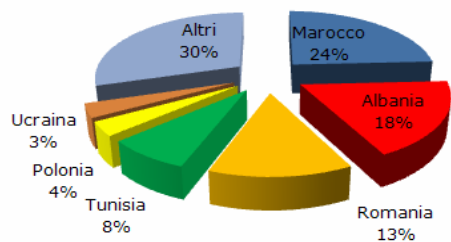


Graf. 94.- Popolazione straniera/residenti.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

Dai grafici relativi alla distribuzione territoriale della popolazione straniera di Fontanelice si evince una maggiore preferenza nei confronti del centro abitato, sia in termini di distribuzione percentuale sul totale della popolazione straniera, sia in termini d'incidenza della componente straniera rispetto alla popolazione complessiva del centro di Fontanelice.

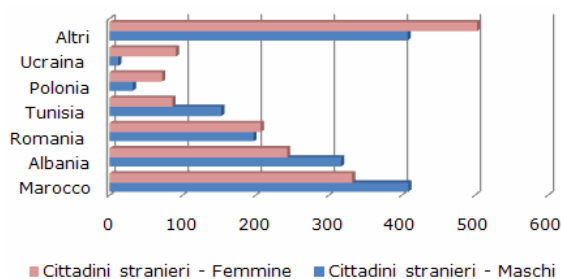
## IMOLA

### Composizione popolazione per le principali provenienze



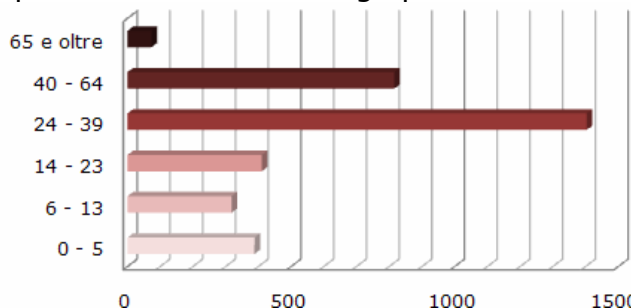
Graf. 95.- Composizione popolazione per le principali provenienze.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 96.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

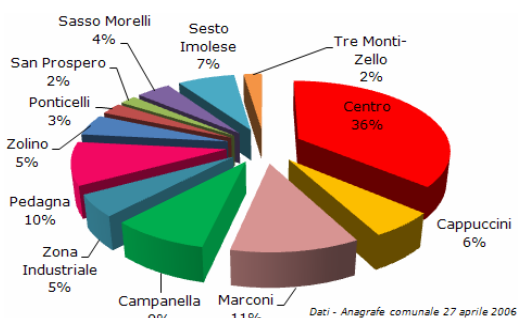
Nel Comune di **Imola** la popolazione straniera nel 2005 era il 4,6% della popolazione totale (66.340).<sup>20</sup> Poco da rilevare rispetto al dato generale che tende a rispecchiare parzialmente il dato imolese dal quale è fortemente influenzato, considerato il peso relativo del Comune. L'unica "anomalia" è la rilevante presenza polacca che si attesta al 4% del totale. Il grafico 96 è coerente con i valori generali, con l'unica annotazione rispetto alla presenza polacca costituita in larga parte da femmine.



Graf. 97.- Composizione popolazione straniera per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

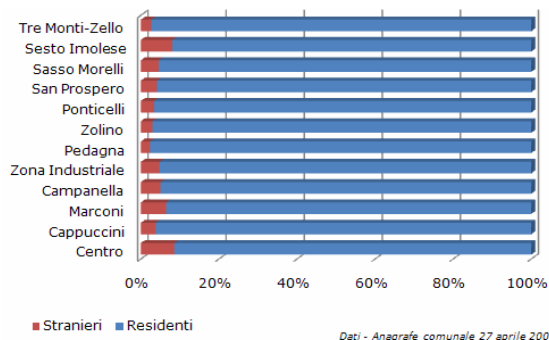
Rispetto all'andamento generale fin qui riscontrato, Imola evidenzia una sostenuta presenza di individui compresi tra i 40 e i 65 anni d'età. Inoltre, anche se ancora su livelli molto contenuti, è possibile individuare una presenza anziana tra gli stranieri maggiore rispetto ai casi degli altri Comuni che comincia ad assumere valori da tenere sotto osservazione per il futuro prossimo. Rispetto alla distribuzione territoriale della popolazione complessiva vi è un elemento d'uniformità – la vasta articolazione territoriale del tessuto urbano e suburbano – ma è altresì evidente un fenomeno di differenziazione rispetto alla distribuzione complessiva. Tralasciando tutti gli altri quartieri e frazioni (che si attestano su valori pressoché simili a quelli riferiti al complesso della popolazione) è bene centrare l'attenzione sulle zone del centro storico e della Pedagna. A fronte di un dato generale che individua il 22% della popolazione complessiva insediata in Pedagna e solo il 20% presente nel centro storico, si contrappone una presenza di stranieri nel centro storico che comprende il 39% della popolazione straniera complessiva e una presenza irrilevante in Pedagna. Inoltre, analizzando il grafico 99 è possibile notare che, oltre al centro storico, una delle zone maggiormente abitata da cittadini stranieri risulta essere Sesto Imolese.

### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 98.- Distribuzione territoriale popolazione straniera.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera/residenti



Graf. 99.- Popolazione straniera/residenti  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

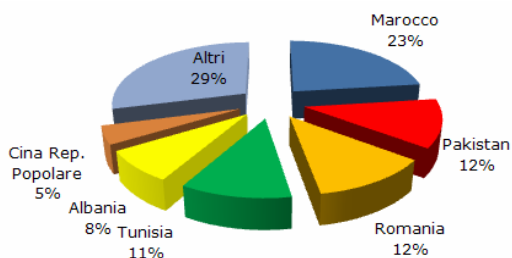
<sup>20</sup> Nel caso di Imola la popolazione straniera viene occupata sostanzialmente in due tipologie di attività:

- attività manifatturiere, in impieghi che non richiedono specializzazione;
- attività di servizio o assistenza alle famiglie/persona, lavori domestici, assistenza agli anziani ecc....



## MEDICINA

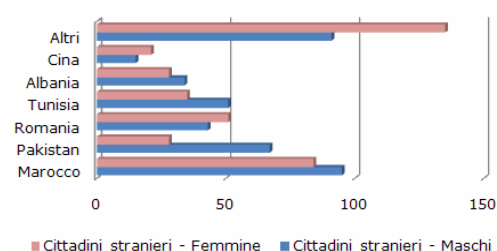
### Composizione popolazione per le principali provenienze



Graf. 100.- Composizione popolazione per le principali provenienze.

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

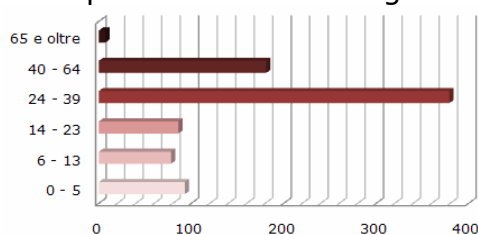
### Popolazione straniera per nazionalità e sesso



Graf. 101.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

Nel Comune di **Medicina** la popolazione straniera nel 2005 era il 5,1% della popolazione totale (15.113).<sup>21</sup> Emerge l'evidente presenza pakistana (12%) seconda solo a quella marocchina (23%) e praticamente uguale a quella rumena (12%) e tunisina (11%). La presenza albanese (8%), pur rilevante, risulta leggermente sottodimensionata rispetto alla media. Un ulteriore dato peculiare è la presenza di immigrati provenienti dalla Repubblica Popolare Cinese (5% del totale della popolazione straniera a Medicina). La composizione per sessi, come risulta dal grafico 101, non evidenzia variazioni rispetto ai valori medi generali relativi a questo aspetto.

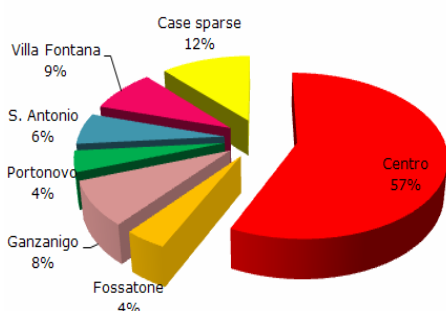


Graf. 102.- Composizione popolazione straniera per fasce d'età

Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

La distribuzione della popolazione straniera rispetto alla fascia d'età risulta nel Comune di Medicina in linea con la tendenza generale, già esposta precedentemente. Si registra una forte concentrazione di individui stranieri nelle fasce d'età tra i 24 e 39 anni, una buona presenza delle fasce di età più basse (da 0 a 23 anni) mentre rispetto al dato sulla popolazione complessiva del Circondario, risulta leggermente sottodimensionata la presenza di residenti stranieri con un'età compresa tra 23 e 39 e quasi inesistente quella di anziani stranieri.

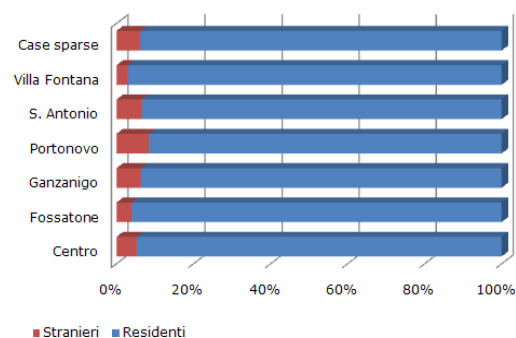
### Distribuzione territoriale popolazione straniera



Graf. 103.- Distribuzione territoriale popolazione straniera.

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera/residenti



Graf. 104.- Popolazione straniera/residenti

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

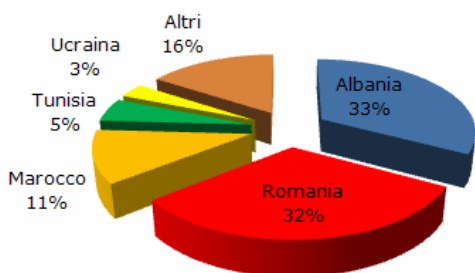
<sup>21</sup> Anche qui, come mostrato in altri Comuni della pianura, si registra una forte concentrazione di popolazione pakistana impegnata soprattutto nell'agricoltura.



La popolazione straniera residente nel centro urbano risulta identica al valore del totale della popolazione (57% per i residenti stranieri, 56% complessivo), così come per le case sparse (12% stranieri, 10% complessivo). Si differenziano maggiormente i dati di alcune frazioni come Villa Fontana (15% della popolazione complessiva) che ospita solo il 9% della popolazione straniera. Al contrario, Portonovo, pur considerata la dimensione modesta, raccoglie il doppio della popolazione straniera (4%) rispetto alla popolazione complessiva residente (2%).

## MORDANO

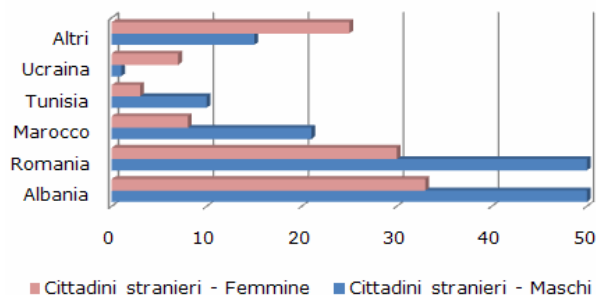
### Composizione popolazione per le principali provenienze



Graf. 105.- Composizione popolazione per le principali provenienze.

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

### Popolazione straniera per nazionalità e sesso

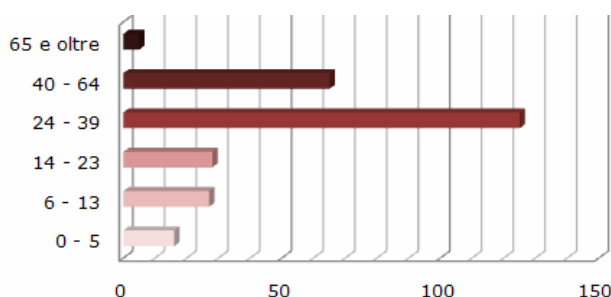


Graf. 106.- Popolazione straniera per nazionalità e sesso

Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

A **Mordano** la popolazione straniera nel 2005 era il 5,8% della popolazione totale (4.394). La composizione per nazionalità si discosta notevolmente dal dato generale. Pur restando rilevanti le sei principali nazionalità, la loro distribuzione e peso vengono completamente stravolti. La maggior presenza di immigrati proviene da Albania (33%) e Romania (32%). La presenza marocchina forma soltanto l'11% del totale, come pure sottodimensionata rispetto alla media è la presenza tunisina (5%). La presenza ucraina si attesta al 3% e tutte le altre provenienze compongono il 16% del totale.

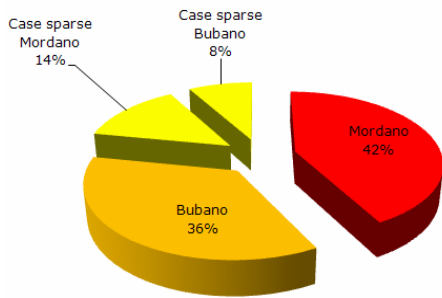
Nella distribuzione tra i sessi vi sono rilevanti scostamenti dal valore medio tendenziale: Romania e Albania, generalmente equilibrate, risultano fortemente sbilanciante verso la presenza maschile. Il grafico 107 mostra una composizione della popolazione straniera rispetto all'età tendenzialmente in linea con la tendenza generale. L'unico elemento in controtendenza e da evidenziare è la bassa presenza di residenti di età compresa tra 0 e 5 anni, dato che, se tendenziale per il futuro, potrebbe comportare seri problemi rispetto al dato complessivo della natalità nel Comune di Mordano.



Graf. 107.- Composizione popolazione straniera per fasce d'età  
Fonte: Anagrafe comunale 31 dicembre 2006

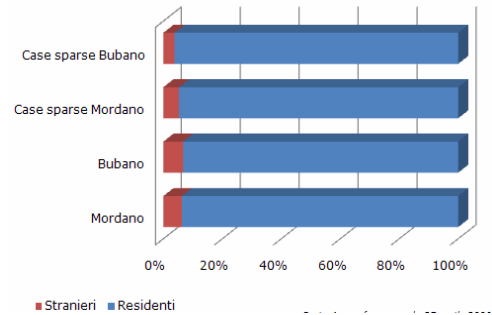
La popolazione straniera segue una distribuzione insediativa nel territorio in linea con quella generale. Com'è possibile rilevare congiuntamente dai due grafici (108 e 109) non sono presenti particolari fenomeni di concentrazione o minore presenza rispetto alla media.

## Distribuzione territoriale popolazione straniera



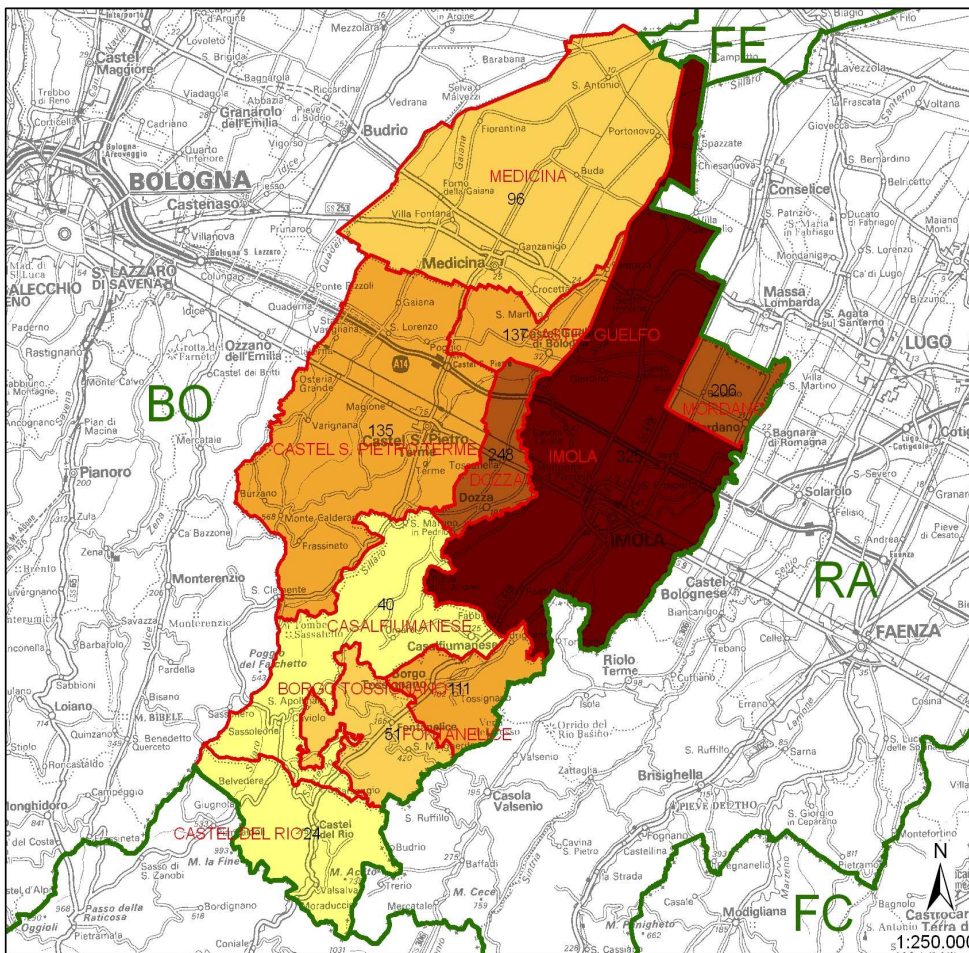
Graf. 108.- Distribuzione territoriale popolazione straniera.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

## Popolazione straniera/residenti



Graf. 109.- Popolazione straniera/residenti.  
Fonte: Ufficio statistico Provincia di Bologna

L'unico dato differente rispetto all'omologo valore riferito alla popolazione totale è una leggera preferenza della popolazione immigrata nei confronti dei centri urbani (in questo caso entrambi), tendenza peraltro evidenziata per tutte le popolazioni straniere insediate nei diversi Comuni del Circondario.



PROVINCIA DI BOLOGNA  
**POSE**  
CIRCONDARIO IMOLESE  
Ufficio di Piano Federato

### QUADRO CONOSCITIVO

**DENSITA' DELLA POPOLAZIONE**  
Residenti al 2006  
Fonte: ISTAT

### Legenda

#### Densità di popolazione

- 24 - 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- 301 - 325
- Comuni Circondario Imolese
- Province Emilia-Romagna

Tav.1 Densità della popolazione. - Elaborazione Ufficio di Piano Federato.

## **PARTE SECONDA**

# **LE ABITAZIONI**



## 2. CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE DELLE ABITAZIONI

### 2.1. IL PATRIMONIO EDILIZIO

Un dato significativo è rappresentato dal patrimonio edilizio esistente. Per questo l'epoca di costruzione ci consente di "capire" quanto sia "vecchio" o "recente" il patrimonio edilizio nei Comuni del Circondario.

Emblematico è il caso del Comune di Castel del Rio che ha l'incidenza più alta di edifici ad uso abitativo costruiti prima del 1919 (47,74%). Seguono, con valori decisamente distanti, il Comune di Medicina, con il 18,15%, e Castel San Pietro e Fontanelice (oltre il 13%). Dei periodi successivi si distinguono, dal dopoguerra al 1981, nel pieno "boom" edilizio, il Comune di Imola, che arriva a superare il 21% degli edifici costruiti. Quasi tutti gli altri Comuni si attestano su percentuali minori che vanno dal 13% al 18%, fatta eccezione per il Comune di Dozza che vede il suo vero "boom" edificatorio (32,6%) solo nel decennio 1972/1981, per scendere (17,54% e 14%) nei due decenni successivi. Se il patrimonio edilizio a uso abitativo è decisamente inferiore rispetto al dato provinciale per gli edifici costruiti prima del 1945, ben diverso è l'andamento dei decenni successivi fino ad arrivare ai giorni nostri. L'edificazione, infatti, supera notevolmente, in percentuale, il dato provinciale, conferendo al Circondario Imolese la "palma" del patrimonio edilizio "più giovane" dell'intera Provincia di Bologna. Tra questi si distinguono maggiormente i Comuni di Casalfiumanese, Fontanelice, Mordano e Castel Guelfo che, nei decenni 1972/1981 e 1991/2001, superano il 20% degli edifici residenziali costruiti.

ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE															
COMUNI	EPOCA DI COSTRUZIONE														
	PRIMA DEL 1919	%	DAL 1919 AL 1945	%	DAL 1946 AL 1961	%	DAL 1962 AL 1971	%	DAL 1972 AL 1981	%	DAL 1982 AL 1991	%	DOPO IL 1991	%	TOTALE
BORGO TOSSIGNANO	145	9,64	271	18,02	307	20,41	193	12,83	261	17,35	109	7,25	218	14,49	1.504
CASALFIUMANESE	193	13,49	136	9,50	193	13,49	179	12,51	369	25,79	165	11,53	196	13,70	1.431
CASTEL DEL RIO	433	47,74	79	8,71	116	12,79	63	6,95	123	13,56	63	6,95	30	3,31	907
CASTEL GUELFO	228	16,05	155	10,91	192	13,51	171	12,03	258	18,16	120	8,44	297	20,90	1.421
CASTEL S.PIETRO T.	1.127	13,67	697	8,45	899	10,90	1.499	18,18	1.664	20,18	1.240	15,04	1.121	13,59	8.247
DOZZA	271	12,07	89	3,96	85	3,78	359	15,98	732	32,59	394	17,54	316	14,07	2.246
FONTANELICE	132	13,46	116	11,82	207	21,10	100	10,19	224	22,83	90	9,17	112	11,42	981
IMOLA	2.597	9,14	1.855	6,53	5.272	18,56	6.115	21,52	5.414	19,06	3.824	13,46	3.333	11,73	28.410
MEDICINA	1.022	18,15	539	9,57	969	17,21	1.040	18,47	835	14,83	578	10,26	648	11,51	5.631
MORDANO	140	8,20	176	10,30	258	15,11	288	16,86	381	22,31	196	11,48	269	15,75	1.708
TOTALE CIRCONDARIO	6.288	11,98	4.113	7,84	8.498	16,19	10.007	19,07	10.261	19,55	6.779	12,92	6.540	12,46	52.486
<b>TOT. PROVINCIA</b>	<b>58.369</b>	<b>15,85</b>	<b>49.651</b>	<b>13,48</b>	<b>16.996</b>	<b>4,61</b>	<b>89.742</b>	<b>24,36</b>	<b>69.899</b>	<b>18,98</b>	<b>41.423</b>	<b>11,25</b>	<b>42.274</b>	<b>11,48</b>	<b>368.354</b>
<b>TOT. REGIONE ER</b>	<b>129.045</b>	<b>17,56</b>	<b>94.115</b>	<b>12,80</b>	<b>135.151</b>	<b>18,39</b>	<b>140.989</b>	<b>19,18</b>	<b>121.597</b>	<b>16,54</b>	<b>61.251</b>	<b>8,33</b>	<b>52.918</b>	<b>7,20</b>	<b>735.066</b>

Tab. 1. - ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE

Fonte: Censimento ISTAT 2001 - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati Censimento ISTAT 2001

## 2.2 LA DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.

“Leggere” la localizzazione degli edifici sul territorio rappresenta un elemento significativo non solo dal punto di vista storico, comportamentale ed economico ma anche da quello pianificatorio. Complessivamente, dai dati del censimento 2001, la distribuzione delle abitazioni sul territorio circondariale si concentra, per oltre l’80%, nei centri urbani, per il 15% nelle case sparse e il resto nelle frazioni o nuclei abitati<sup>22</sup>. Rispetto al dato provinciale, il Circondario è relativamente allineato per i valori dei nuclei abitati, mentre è decisamente inferiore nei centri abitati (- 6%) e superiore nelle case sparse (+ 6%).

COMUNI	ABITAZIONI PER TIPO DI LOCALITÀ ABITATE						
	Centri abitati	%	Nuclei abitati	%	Case sparse	%	Totale
Borgo Tossignano	1.266	84,18	0	0,00	238	15,82	1.504
Casalfiumanese	954	66,67	27	1,89	450	31,45	1.431
Castel del Rio	414	45,59	110	12,11	384	42,29	908
Castel Guelfo di Bologna	868	60,91	69	4,84	488	34,25	1.425
Castel San Pietro Terme	6.504	78,75	252	3,05	1.503	18,20	8.259
Dozza	1.867	80,89	88	3,81	353	15,29	2.308
Fontanelice	581	59,10	105	10,68	297	30,21	983
Imola	25.156	88,45	520	1,83	2.764	9,72	28.440
Medicina	3.996	70,94	352	6,25	1.285	22,81	5.633
Mordano	1.213	71,02	177	10,36	318	18,62	1.708
<b>TOTALE CIRCONDARIO</b>	<b>42.819</b>	<b>81,41</b>	<b>1.700</b>	<b>3,23</b>	<b>8.080</b>	<b>15,36</b>	<b>52.599</b>
Bologna	193.677	99,39	108	0,06	1.077	0,55	194.862
<b>TOTALE PROVINCIA</b>	<b>397.905</b>	<b>87,32</b>	<b>15.432</b>	<b>3,39</b>	<b>42.362</b>	<b>9,30</b>	<b>455.699</b>

Tab. 2 - ABITAZIONI PER TIPO DI LOCALITÀ ABITATE

Fonte: Censimento ISTAT 2001 - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati Censimento ISTAT 2001

Con quasi il 46% nei centri abitati e oltre il 42% nelle case sparse, il Comune di Castel del Rio distribuisce in maniera “equa” i suoi alloggi abitati sul territorio. Ben diversa è la realtà del Comune di Imola che concentra nei suoi centri abitati l’88,45% delle abitazioni e non raggiunge il 10% nelle case sparse.

Nuovamente le case sparse rappresentano una caratteristica localizzativa per i Comuni di Castel Guelfo, con oltre il 34%, e Casalfiumanese e Fontanelice (sopra al 30%).

Il rapporto tra le localizzazioni delle case sparse e la popolazione che le occupa, varia da Comune a Comune. Il dato è sostanzialmente omogeneo per tutti i Comuni (da 2,2 a 2,7 residenti<sup>23</sup> per abitazioni abitate) a eccezione dei Comuni della “vallata” dove si scende da 1,8 a 1,6 abitanti/alloggio (Borgo Tossignano, Casalfiumanese e Fontanelice) fino allo 0,77 per Castel del Rio.

<sup>22</sup> Per quanto attiene ai centri abitati e nuclei abitati, l’ISTAT definisce in maniera autonoma le aggregazioni accorpando aree e frazioni indipendentemente dalla dimensione ma dalla localizzazione sul territorio.

<sup>23</sup> L’ISTAT per “popolazione residente” intende quella costituita dalle persone aventi dimora abituale nel comune, anche se alla data del censimento sono assenti perché temporaneamente presenti in altro comune italiano o all'estero.

### 3. LE ABITAZIONI – TITOLO E MERCATO

Il capitolo è articolato in tre sezioni specifiche, necessarie per avere un quadro complessivo delle abitazioni in funzione della loro collocazione sul territorio per:

- tipologie di utilizzo – titolo di godimento;
- consistenza degli alloggi pubblici rispetto al panorama dell'edilizia residenziale;
- andamento del mercato immobiliare nell'ultimo quinquennio.

#### 3.1. TITOLO DI GODIMENTO.

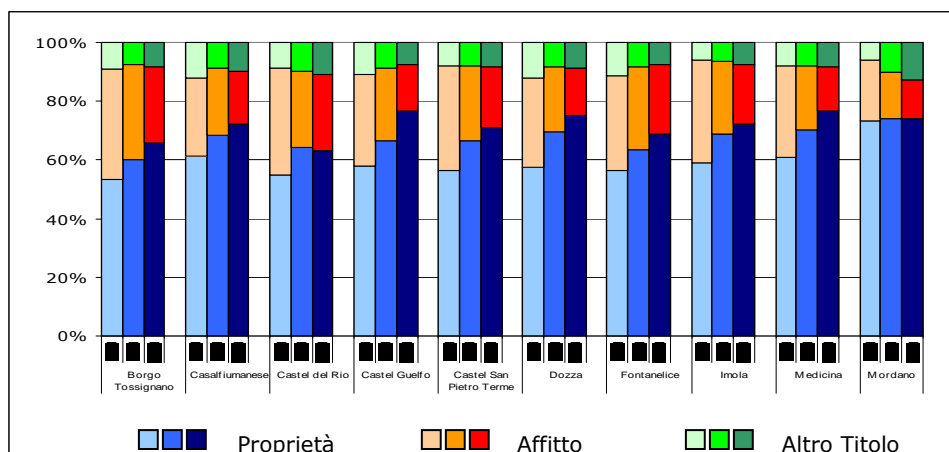
La conoscenza del "titolo di godimento" degli alloggi è uno degli aspetti principali da esaminare per un'analisi dettagliata del territorio. Il censimento 2001 dimostra che le abitazioni in proprietà occupate da residenti sono in Emilia Romagna il 71,6% del totale delle abitazioni occupate. Il dato è in perfetta armonia con la media nazionale che raggiunge il 71,4%. Sul territorio circondariale si registra una percentuale in proprietà del 72,5% al di sopra sia del dato regionale e nazionale ma, soprattutto, del dato provinciale che non raggiunge neppure il 70% (69,3%). Ad abbassare la media contribuisce il Comune di Bologna con il suo 65%. Nel dettaglio possiamo esaminare i singoli Comuni, il Circondario e il loro rapporto con i valori di Provincia e Regione:

COMUNI	TITOLO DI GODIMENTO						
	Proprietà	%	Affitto	%	Altro titolo	%	Totale
Borgo Tossignano	791	65,97	307	25,60	101	8,42	1.199
Casalfiumanese	851	72,00	216	18,27	115	9,73	1.182
Castel del Rio	337	63,11	139	26,03	58	10,86	534
Castel Guelfo di Bologna	1.006	76,79	205	15,65	99	7,56	1.310
Castel San Pietro Terme	5.448	71,20	1.561	20,40	643	8,40	7.652
Dozza	1.606	75,12	346	16,18	186	8,70	2.138
Fontanelice	501	68,72	174	23,87	54	7,41	729
Imola	18.990	72,04	5.377	20,40	1.993	7,56	26.360
Medicina	4.109	76,63	801	14,94	452	8,43	5.362
Mordano	1.220	74,03	217	13,17	211	12,80	1.648
<b>Totale Circondario</b>	<b>34.859</b>	<b>72,45</b>	<b>9.343</b>	<b>19,42</b>	<b>3.912</b>	<b>8,13</b>	<b>48.114</b>
<b>Provincia Bologna</b>	<b>277.959</b>	<b>69,27</b>	<b>93.479</b>	<b>23,30</b>	<b>29.838</b>	<b>7,44</b>	<b>401.276</b>
<b>Regione Emilia-Romagna</b>	<b>1.171.977</b>	<b>71,58</b>	<b>322.117</b>	<b>19,67</b>	<b>143.288</b>	<b>8,75</b>	<b>1.637.382</b>

Tab. 3 – TITOLO DI GODIMENTO

Fonte: Censimento ISTAT 2001 – Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati Censimento ISTAT 2001

Solo Castel del Rio ha la più bassa percentuale degli alloggi in proprietà (63%) e la più alta sia per quelli in affitto (26%) che ad altro titolo (quasi l'11%). La motivazione di questo squilibrio, anche rispetto al dato nazionale, regionale, provinciale e circondariale, è da ricercarsi nella composizione della popolazione residente, che vede una delle più alte concentrazioni di popolazione straniera sul territorio.



Graf.1. – TITOLO DI GODIMENTO

Fonte: Censimento ISTAT 2001 – Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati Censimento ISTAT 2001

Con quasi il 77% il Comune di Castel Guelfo rappresenta il valore più alto di alloggi in proprietà, seguito da Medicina con uno scarto di 0,16% in meno. Seguono Dozza e Mordano, rispettivamente con il 75% e 74% ben al di sopra del dato regionale e nazionale. Per gli alloggi in affitto, Imola e Castel San Pietro hanno la stessa percentuale (20,4%) poco al di sopra del dato circondariale e regionale (19,5%) ma al di sotto di quello provinciale (23,3%). Per capirne l'andamento negli ultimi venti anni, è necessario confrontare anche i dati del 2001 con i censimenti del 1991 e 1981.

Complessivamente gli *alloggi in proprietà* aumentano in tutti i Comuni, anche se con valori diversi, fatta eccezione per il Comune di Castel del Rio, che perde oltre un punto percentuale dal 1991 al 2001 ma cresce rispetto al 1981 di oltre 8 punti. Per la proprietà, quindi, quasi tutti i Comuni si attestano da + 11 (Casalfiumanese) a + 13% (Borgo Tossignano e Imola) con punte del 15% di Castel San Pietro e Medicina fino a Dozza (+ 18 punti) e Castel Guelfo con ben il 19% in più. Un comportamento diverso è quello di Mordano che già nel 1981 ha il maggior numero di alloggi in proprietà (73,45%)<sup>24</sup> rispetto agli altri centri, ma cresce di poco sia al censimento 1991 (73,88%) che a quello del 2001 (74,03) con un aumento complessivo nei tre censimenti dello 0,58%. Per gli *alloggi in affitto* il dato vede un calo complessivo per tutti i Comuni: da Mordano (- 7%) a Medicina e Castel Guelfo (- 16 punti); seguono Castel San Pietro e Imola (- 15%) fino ai -9 di Casalfiumanese e Fontanelice. Infine gli alloggi con *altro titolo* variano da Comune a Comune e il dato non è omogeneo: calano gli alloggi a Borgo Tossignano (- 0,56), Casalfiumanese e Dozza (- 2%), Castel Guelfo (- 3%) e Fontanelice (- 4%); stabile Castel S. Pietro e in aumento Mordano (+ 7%) seguito da Castel del Rio (+ 2%), Imola (+1,5%) e Medicina (+1%).

### 3.2. ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

L'introduzione della L.R. 24/2001 ha istituito una profonda e sistematica riforma degli interventi pubblici nel settore delle politiche abitative e dell'edilizia residenziale pubblica, definendo in modo compiuto le modalità d'intervento pubblico nel settore abitativo, le competenze dei soggetti istituzionali, la titolarità del patrimonio ERP, le modalità di gestione degli alloggi, la trasformazione degli IACP, il ruolo e le caratteristiche degli operatori privati. Per questo sono stati considerati gli alloggi di proprietà degli Enti Pubblici indipendentemente dal soggetto gestore. Di seguito sono riportati i dati relativi al patrimonio edilizio degli anni 2004 e 2005, in rapporto con il numero delle famiglie presenti nei singoli Comuni, così da avere una visione complessiva del fenomeno.

ALLOGGI E.R.P.										
COMUNE	2004						2005			
	ACER	%	COMUNE	%	ALTRO ENTE	%	TOTALE ERP	TOTALE ERP	FAM. 2005	% ALL./FAM.
Borgo Tossignano	47	48,96	0	0,00	49	51,04	96	96	1.308	7,34
Casalfiumanese	29	38,16	15	19,74	32	42,11	76	76	1.290	5,89
Castel del Rio	21	47,73	23	52,27	0	0,00	44	44	567	7,76
Castel Guelfo	20	19,23	71	68,27	13	12,50	104	104	1.497	6,95
Castel San Pietro T.	164	92,66	13	7,34	0	0,00	177	175	8.359	2,09
Dozza	28	45,16	23	37,10	11	17,74	62	62	2.419	2,56
Fontanelice	17	22,37	0	0,00	59	77,63	76	76	802	9,48
Imola	593	55,42	404	37,76	73	6,82	1.070	1.070	28.153	3,80
Medicina	67	57,26	32	27,35	18	15,38	117	128	6.168	2,08
Mordano	29	37,66	36	46,75	12	15,58	77	77	1.748	4,41
<b>TOT. CIRCONDARIO</b>	<b>1.015</b>	<b>53,45</b>	<b>617</b>	<b>32,49</b>	<b>267</b>	<b>14,06</b>	<b>1.899</b>	<b>1.908</b>	<b>52.311</b>	<b>3,65</b>

Tab. 4 - ALLOGGI E.R.P.

Fonte: Comuni - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati comunali 2006

<sup>24</sup> La più alta concentrazione di immobili di proprietà è correlata in qualche modo alla variazione della popolazione che questi Comuni hanno subito negli ultimi 10 anni. Offrendo per chi orbita intorno a Bologna e Imola delle alternative più accessibili.



Balza immediatamente agli occhi il dato relativo al Comune di Fontanelice, con quasi il 9,5% degli alloggi d'edilizia ERP (76) con oltre il 77% del demanio e il 22% dall'ACER. La media del Circondario, del 3,65%, vede i Comuni di Castel San Pietro Terme, Dozza e Medicina al di sotto della media; mentre, appena superiori sono i Comuni di Imola (3,8%) e di Mordano (4,41%), anche se con valori notevoli in termini assoluti (1.070 e 77). Decisamente superiori sono Castel Guelfo, Castel del Rio e Borgo Tossignano (dal 6,95% al 7,76%).

Per quanto attiene alle proprietà dell'ERP, un dato pressoché omogeneo riguarda l'ACER con una media attorno al 50%, eccezion fatta per il Comune di Castel Guelfo che si colloca appena sopra il 19%, e una punta massima di quasi il 93% di Castel San Pietro Terme. Il Comune di Castel Guelfo, a fronte dell'elemento negativo ACER registra il 70% delle proprietà del Comune stesso.

### 3.3. MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi compiuta è stata abbastanza articolata, quanto articolato è l'argomento stesso del mercato immobiliare e di tutti gli aspetti ad esso legati; tra questi si evidenzia:

- sparisce il turn-over occupato dagli stranieri;
- il mercato difforme non consente di cogliere le reali esigenze abitative; (si acquista per investimento e non per necessità);
- non esistono più le "modifiche" consolidate di mercato.

La storia recente dimostra che negli anni 2004 e 2005 il mercato residenziale in Italia ha proseguito il suo trend di crescita, il cui inizio risale al 1997-1998. In questi anni è proprio il mercato della casa che ha contribuito a dare l'intonazione corretta al mercato immobiliare nazionale, al contrario degli altri segmenti, le cui performance si sono attestate su livelli medio-bassi.

Complessivamente nel 2005 i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in media del 7,2% nominale (che equivale ad un + 5,2% reale) sintesi di un + 7,8% medio dei mercati centrali e + 6,7% medio dei mercati periferici. Se confrontiamo l'andamento cumulato dei prezzi delle abitazioni nelle 13 grandi città con quello delle 13 così dette città intermedie e poi con quello degli altri 77 capoluoghi di provincia, otteniamo una fotografia che mostra gli incrementi registrati dai valori nel periodo 1997-2005<sup>25</sup>:

	VARIAZIONE % PREZZI NOMINALI	VARIAZIONE % PREZZI REALI
13 aree urbane	81,2	52,7
13 città intermedie <sup>(1)</sup>	49,4	26,3
Resto d'Italia <sup>(2)</sup>	52,4	29,8

Tab. 5 Variazione percentuale dei prezzi delle abitazioni nuove nel periodo 1997-2005

Fonte: Nomisma.

Note: <sup>(1)</sup> Feb. 2005/Feb. 1997. <sup>(2)</sup> Giu. 2005/Giu. 1997.

Nel corso del 2005, gli operatori immobiliari affermano, per quanto attiene l'offerta, la domanda e le quantità scambiate nei maggiori mercati italiani, che ci troviamo di fronte, tendenzialmente, a una stabilità del mercato residenziale: cresce la convergenza di opinioni circa la stabilità del mercato a scapito del giudizio di crescita, la cui percentuale si riduce ulteriormente rispetto al 2004. In particolare si riduce sensibilmente l'aumento del numero di compravendite rispetto al 2003.

Se questo era l'andamento fino alla fine del 2005 il **mercato immobiliare nazionale** nel primo semestre del 2006 rileva ancora una timida tendenza di crescita mentre il secondo semestre è in preoccupante controtendenza (dati Agenzia del Territorio).

<sup>25</sup> Dal Documento della Regione Emilia Romagna dell'Osservatorio regionale del Sistema Abitativo - Rapporto regionale 2006 - A cura di "Nuova Quasco"

Il mutamento intervenuto conferma il venir meno della fase di forte espansione che ha caratterizzato il settore nell'ultimo decennio e l'avvio di un periodo di "calma".

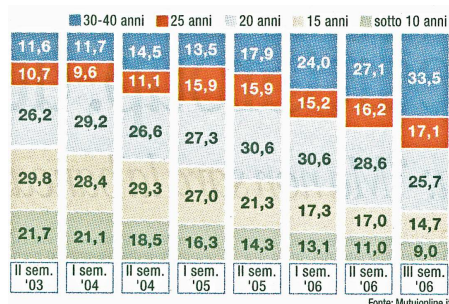
Un ulteriore elemento che conferma tale dinamica è rappresentato dai dati Bankitalia sull'incremento contenuto dei mutui nell'ultimo trimestre 2006.

Ci sono anche altri elementi da considerare nell'analisi. La crescita fra il 4% ed il 6% dei prezzi. L'aumento del mutuo medio erogato passato, nei primi mesi del 2007, a circa 122.000 €. I prezzi delle abitazioni e i progressivi rialzi dei tassi sui mutui. Tutti fattori alla base dell'epilogo del ciclo immobiliare in forte espansione.

Teniamo anche conto di quanto stia cambiando il "mercato" dei mutui. I recenti approcci hanno portato le banche a erogare mutui pari, spesso, al cento per cento del valore dell'immobile. E mentre una volta i mutui stessi erano comunemente riscattabili in 10, 15 o 20 anni, oggi si effettuano abitualmente cessioni per 30/40 anni.

È di questi ultimi mesi la notizia dei mutui a lungo termine dove la casa si pagherà in 50 anni. Pur considerando che il prestito è rivolto ai giovanissimi, bisogna comunque considerare le conseguenze, insolvenze e contenziosi, che si produrranno nella società. Di seguito è riportato un grafico estremamente significativo. I dati sono riferiti al secondo semestre 2003 fino al 31 dicembre 2006. Come si noterà, nel secondo semestre 2003 e nel primo 2004, quasi l'80% erano mutui erogati con riscatti dai 10 ai 20 anni.

L'erogazione di mutui con validità fino a 20 anni - è diminuita sempre più fino ad arrivare al di sotto del 50% (49,4%) alla fine del 2006. Al contrario i mutui di lunga durata hanno superato il 50% e quello che era un fenomeno marginale sta diventando una consuetudine; infatti il 33,5% stipula mutui con durata 30/40 anni. Il calo più evidente è quello relativo ai mutui decennali che arrivano appena al 9% (dic. 2006).



Tab. 6 - Distribuzione dei mutui erogati per durata

A garantire la tenuta del mercato hanno contribuito sino a ora:

- la domanda per investimento sostenuta sia da liquidità che da indebitamento;
- la domanda per il cosiddetto miglioramento della situazione abitativa;
- il numero crescente di immigrati.

### 3.4. MERCATO IMMOBILIARE: DALLE IMPRESE COSTRUTTRICI

Per quanto riguarda invece il **mercato immobiliare locale**, il punto di vista delle imprese costruttrici, rileva che è proseguito il calo del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, anche se in misura nettamente inferiore rispetto al 2005, sceso al 7,1% (era al 7,6% nel 2003 e all'8,9% nel 2001). Questo calo è tendenzialmente dovuto all'aumento della qualità degli immobili e a un "migliore incontro" tra domanda e offerta.

La congiuntura del mercato residenziale per il 2005 ha evidenziato una fase di crescita moderata, a differenza di quanto emerso in puntuali rilevazioni del 2003.

Arrivando ad oggi, nel corso del 2006 e nei primi 4 mesi del 2007, la domanda si è mantenuta costante e positiva, risentendo ancora dei bassi tassi d'interesse dei mutui

e della propensione all'investimento immobiliare da destinare a reddito, in alternativa all'investimento finanziario.

Un presupposto è d'obbligo per le imprese costruttrici il cui atteggiamento, in riferimento ai prezzi, può variare quando quest'ultima (impresa costruttrice) lavora solo come impresa e non come immobilarista. Inoltre è doveroso rilevare che il mercato immobiliare, a differenza dei prodotti industriali, non asseconda totalmente le esigenze/aspirazioni degli acquirenti. Ricordiamo altresì che il "governo del territorio", comunemente, impedisce il puntuale incontro tra domanda e offerta, per cui un potenziale cliente può scegliere solo tra quello che il mercato, condizionato dall'urbanistica, è in grado di offrire in quel momento.

*Il desiderio comune consiste ancora nella piccola villetta, eventualmente costruita in economia, che possa garantire una propria indipendenza e disponibilità di una quota di verde privato.* Questo divario tra ciò che si vorrebbe e ciò che, al momento dell'acquisto, ci si può permettere, ha avuto notevole influenza su una parte considerevole del mercato immobiliare degli ultimi 20 anni.

Dalla metà degli anni '80 fino alla fine degli anni '90, l'acquisto degli alloggi "veniva pensato" supportato da un mutuo decennale; esaurito quest'ultimo si poteva pensare all'acquisto di una casa più consona ai propri desideri con la vendita dell'immobile, appena divenuto di proprietà, che nel frattempo si sarebbe sicuramente rivalutato oltre l'inflazione.

Dal 2000 al 2002 si è verificato un rallentamento del mercato derivato dall'alta redditività dei mercati finanziari che assorbivano risparmi e sottraevano risorse agli investimenti immobiliari da mettere a reddito, peraltro penalizzati dagli alti tassi d'interesse bancari.

Il successivo crollo dei mercati finanziari con i relativi disinvestimenti, l'introduzione dell'Euro (eliminazione degli investimenti in valuta), la possibilità, per alcuni, di reintrodurre in Italia capitali detenuti all'estero, senza particolari penalizzazioni fiscali, ha prodotto una liquidità di denaro che ha spinto inaspettatamente in alto il mercato immobiliare che ha raggiunto l'apice nel 2004; spinta che è proseguita anche nei due anni successivi, anche se in tono minore, per effetto dei bassi tassi d'interesse praticati dalle banche che dovevano investire la liquidità di cui erano entrate in possesso.

Dal 2005, la recessione economica ha cominciato a manifestarsi in modo più evidente, il futuro appariva più incerto e il mercato immobiliare ne ha risentito stabilizzandosi, con il solito anno di ritardo per effetto dei cantieri già avviati.

Al di là di queste considerazioni rimane da soddisfare una quota consistente della domanda di chi ha bisogno di un'abitazione è di chi, pur essendo già proprietario, desidera migliorare la propria situazione.

La tendenza è quella di migliorare la propria condizione passando da un alloggio nel grande condominio al piccolo condominio, alla casa a schiera, alla casa abbinata fino alla villa singola. In questo, i potenziali acquirenti rivolgono grande attenzione al contesto dell'intervento e agli aspetti architettonici del fabbricato, con spiccata propensione a edifici di piccola dimensione e alla massima indipendenza.

La villetta a schiera, dicevamo, è un "desiderata" ma accessibile a pochi per gli alti costi. Anche chi raggiunge questo obiettivo, spesso non sfrutta appieno l'intera superficie ma ne utilizza solo il 50%.

Alcune considerazioni sugli interventi e sulle motivazioni degli investimenti che negli ultimi sette anni si sono fatti, da parte delle imprese costruttrici, nei nostri Comuni.

## **DOZZA - capoluogo**

La caratteristica morfologica del territorio ha fortemente frenato la possibilità di espandere le aree periferiche al centro storico. Le aree, più appetibili, adiacenti alle strade di crinale (ben 5 strade convergono sul centro storico) sono commercialmente le più richieste, ma essendo poche e tutelate (paesisticamente) hanno costi molto elevati e come tali riservate a un target medio alto, il quale, pensando all'abitazione definitiva, richiede unità abitative piuttosto ampie: salone, cucina, due, spesso tre, camere da letto, taverna, ampi terrazzi panoramici, giardino, etc. Preferibilmente in unità uni, bi, massimo trifamiliari<sup>26</sup>. La presenza di una quota del **15%** di bilocali deriva, secondo le imprese, unicamente dalla scelta di accoppiare all'alloggio principale il piccolo alloggio, collegato ma indipendente, destinato ai genitori anziani (sia per governare facilmente l'eventuale assistenza sia perché costituiscono, spesso, i maggiori sponsor per tali investimenti).

Le richieste quindi provengono, in massima parte, da famiglie (più o meno benestanti) che hanno già una propria casa a Imola o altrove e che vogliono migliorare la loro condizione abitativa cercando il verde e la tranquillità del paesetto medioevale non distante dall'ufficio e dai principali servizi. Il capoluogo, nell'ultimo quinquennio, non è stato soggetto a interventi di ristrutturazione significativi e come tale non incide sui dati statistici dimensionali degli alloggi. Nelle ristrutturazioni, infatti, le tipologie hanno superfici "alterate" in quanto condizionate da muri portanti o finestrature esistenti difficilmente adeguabili.

## **DOZZA – Toscanella**

Le dinamiche immobiliari della frazione di Toscanella sono simili a quelle relative alle aree di espansione di Imola. Le aree più richieste restano quelle a sud della via Emilia ma, data la loro carenza, anche in questo caso vengono riservate, sia per ragioni economiche che urbanistiche, prevalentemente a edifici costituiti da pochi alloggi.

Indicativa la presenza di aree centrali dismesse che, per la loro ubicazione, hanno, in sede di riqualificazione urbanistica a uso residenziale, valori di mercato piuttosto elevati con richieste di tipologie simili a quelle delle zone di espansione dei Comuni limitrofi<sup>27</sup>. Ne deriva che chi ha scarse disponibilità economiche si orienta verso le zone a nord della via Emilia. In questo caso la tipologia prevalente è quella composta da **due camere da letto** (circa il **63%**); il restante 37% è diviso fra le **tre camere da letto (11%)** e il **bilocale (26%)**.

## **IMOLA – CASTEL SAN PIETRO TERME**

Le esigenze degli acquirenti, per questi due Comuni, sono comparabili, anche se si distinguono per le quotazioni delle aree e dei relativi prezzi di vendita (Castel San Pietro Terme è più cara, rispetto a Imola, di oltre il 15%). Le zone pedecollinari sono le più richieste. Entrambi i Comuni hanno un bacino d'utenza (miglioramento sostanziale della già discreta qualità abitativa), potenzialmente adatto per zone qualificate e qualificanti. Per le zone d'espansione caratterizzati da edilizia di tipo condominiale, anche se concentrata a favore delle aree libere destinate a verde pubblico, si è acquistato grazie ai bassi tassi sul prestito bancario (dal momento che era pari a un canone di locazione) e/o come investimento in attesa di reperire fondi per la soluzione abitativa più vicina alle proprie aspirazioni<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> In centro non sono richiesti mini alloggi; quando lo diventano sono abbinati alle villette a schiera.

<sup>27</sup> Teniamo presente che i dati economici non sono comparabili con le caratteristiche ubicazionali dal momento che la frazione risente dell'influenza dei quartieri limitrofi di Zolino e della Pedagna nel Comune di Imola

<sup>28</sup> Le percentuali delle tipologie in condominio sono le stesse di Toscanella

## **CASTEL GUELFO**

La buona disponibilità di aree edificabili ha calmierato, fino ad ora, i prezzi delle aree e conseguentemente degli alloggi; ciò ha permesso di dare maggiore rispondenza ai desideri degli acquirenti che, al costo di un normale alloggio in condominio in Castel San Pietro Terme, hanno potuto acquistare una villetta a schiera. Per queste ultime dobbiamo rilevare che i prezzi si stanno avvicinando a quelli praticati a Imola. Un fenomeno che si trova maggiormente a Castel Guelfo è la presenza di un gran numero di case abbinata.

## **MEDICINA**

Comune con una disponibilità di aree edificabili a scopo residenziale sicuramente maggiore di quanto richiesto dal mercato che ha avuto uno sviluppo edilizio solo negli ultimi anni. Si trovano sul mercato alloggi in quantità tre volte superiore alle necessità e alle richieste anche se c'è stato un incremento notevole di popolazione negli ultimi 6 anni (2001-2006) con quasi 2.000 abitanti in più e un aumento percentuale che si aggira attorno al 13% (12,7%). Il prezzo di mercato si aggira, oggi, tra i 1.600 e i 1.700 €/mq. Quello che "leggiamo" nello scenario medicinese adesso, è che mentre l'edilizia convenzionata e agevolata risulta interamente venduta, l'altra edilizia libera trova grande difficoltà nella vendita.

## **MORDANO**

Il mercato era caratterizzato da lottizzazioni con lotti uni e bi-familiari a costi relativamente bassi. Questo fenomeno ha visto un periodo felice ma solo fino a qualche tempo fa (2004 - 36 alloggi, 2005 - 40 alloggi e 2006 - 38 alloggi). Oggi anche questo mercato, che dava risposta anche a qualche famiglia imolese, si è completamente fermato. Quello che avviene è ancora qualche richiesta per villette a schiera e case abbinata ma la stagnazione del mercato deriva dal fatto che i prezzi si stanno avvicinando a quelli di Imola.

## **COMUNITÀ MONTANA**

La realtà dei Comuni della Vallata è scarsamente appetibile per le imprese costruttrici di una certa dimensione. Sono invece più consoni alle piccole imprese edili anche per gli stessi interventi che sono più modesti. Teniamo presente che si interviene anche su molti edifici esistenti con piccole ristrutturazioni, che generano anche nuovi alloggi, ma questo è appannaggio delle piccole imprese edili. Negli interventi di ristrutturazione, il mini alloggio è superiore alla media - in termini di mq - in quanto, lavorando su edifici esistenti, si è condizionati dalle caratteristiche strutturali esistenti e, come tale, non modificabili. I Comuni con maggiore attività edilizia risultano Casalfiumanese e Borgo Tossignano (stesso numero di alloggi, circa 250 ciascuno, dal 1997 al 2006) anche per la maggiore vicinanza a Imola, segue Fontanelice (134 alloggi nel decennio) e, ultimo, Castel del Rio con 37 alloggi nel periodo considerato.

Un fenomeno riscontrato è legato alla vendita, o all'affitto, di case vecchie per comprarne di nuove e, quando necessita, per lavoro, si acquista a Imola

## **3.5. MERCATO IMMOBILIARE: DALLE AGENZIE IMMOBILIARI**

Una seria analisi del mercato immobiliare non poteva tralasciare un confronto diretto anche con le Agenzie Immobiliari. I dati sono degli ultimi 6 anni.<sup>29</sup> Il dato è stato ricavato grazie al contributo di alcune imprese e delle agenzie immobiliari aderenti alla FIAIP e relative a tutti i Comuni del Circondario. Per questi vi sono degli accorpamenti strutturali delle agenzie e, mentre per Imola, Castel San Pietro, Dozza, Mordano e

---

<sup>29</sup> Il dato di riferimento, rilevato fino al 31.12.2006, parte dal 2001 perché rappresenta l'anno del Censimento della Popolazione e delle Abitazioni e, contemporaneamente, della data di adozione e/o approvazione di quasi tutte le Varianti Generali dei Piani Regolatori dei 10 Comuni del Circondario (fatta eccezione per il Comune di Medicina il cui PRG risale al 1992).

Castel del Rio i dati sono comunali, per i Comuni di Borgo Tossignano-Fontanelice-Casalfumanese e Castel Guelfo-Medicina, il dato è aggregato. Il dato ottenuto è relativo alla tipologia, alla superficie media e alla percentuale d'incidenza rispetto al mercato.

NDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE - TIPOLOGIA ALLOGGI															
ANNO	TIPOLOGIA	DOZZA		CASTEL S. PIETRO T.		BORGO T. FONTN,CASALE		CASTEL DEL RIO		IMOLA		MEDICINA C. GUELFO		MORDANO	
		SUP. mq	%	SUP. mq	%	SUP. mq	%	SUP. mq	%	SUP. mq	%	SUP. mq	%	SUP. mq	%
2001	BILOCALI	60	13,0	55	14,0	65	14,0	65	5,0	58	12,0	55	25,0	60	15,0
	APP. 2 CAMERE DA LETTO	100	59,0	90	62,0	100	62,0	100	55,0	90	60,0	100	50,0	100	60,0
	APP. 3 CAMERE DA LETTO	110	28,0	110	24,0	110	24,0	110	40,0	108	28,0	110	25,0	110	25,0
2002	BILOCALI	60	15,0	55	15,0	60	15,0	65	5,0	55	13,0	55	25,0	60	15,0
	APP. 2 CAMERE DA LETTO	100	60,0	90	60,0	100	60,0	100	55,0	90	59,0	90	50,0	100	60,0
	APP. 3 CAMERE DA LETTO	110	25,0	106	25,0	110	25,0	110	40,0	106	28,0	106	25,0	110	25,0
2003	BILOCALI	55	18,0	50	16,0	60	20,0	60	6,0	55	15,0	50	28,0	55	15,0
	APP. 2 CAMERE DA LETTO	95	60,0	85	60,0	95	58,0	100	55,0	85	60,0	90	50,0	95	55,0
	APP. 3 CAMERE DA LETTO	108	22,0	105	24,0	105	23,0	105	39,0	105	25,0	105	22,0	108	30,0
2004	BILOCALI	50	18,0	50	14,0	55	20,0	60	6,0	50	18,0	50	28,0	50	15,0
	APP. 2 CAMERE DA LETTO	95	60,0	85	62,0	95	58,0	95	55,0	85	60,0	85	50,0	95	55,0
	APP. 3 CAMERE DA LETTO	106	22,0	105	24,0	105	23,0	105	39,0	103	22,0	103	22,0	105	30,0
2005	BILOCALI	45	15,0	45	10,0	50	18,0	55	5,0	45	20,0	45	25,0	50	14,0
	APP. 2 CAMERE DA LETTO	90	55,0	85	65,0	90	58,0	95	55,0	80	58,0	85	45,0	90	58,0
	APP. 3 CAMERE DA LETTO	105	30,0	100	25,0	105	24,0	105	40,0	100	23,0	100	30,0	105	28,0
2006	BILOCALI	45	15,0	45	10,0	50	15,0	55	5,0	45	15,0	45	25,0	50	12,0
	APP. 2 CAMERE DA LETTO	85	55,0	85	65,0	90	60,0	95	55,0	80	55,0	80	45,0	90	58,0
	APP. 3 CAMERE DA LETTO	103	30,0	100	25,0	105	25,0	105	40,0	100	29,0	100	30,0	105	30,0

Tab. 7 – TIPOLOGIA ALLOGGI

Fonte: FIAIP – Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati FIAIP

Dalle seguenti 3 tabelle, emerge una riduzione generale delle superfici, e in particolar modo per la tipologia bilocale, che in 5 anni si riduce più del 15% con punte che raggiungono, addirittura, il 25%. Gli appartamenti con maggiori metrature scontano anch'essi una riduzione delle superfici ma in maniera inversamente proporzionale all'estensione originaria.

BILOCALI - VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE MEDIA (mq) NEGLI ANNI 2001-2006									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Differenza Tot. (mq)	Differenza %	
Dozza	60	60	55	50	45	45	-15	-25,0%	
Castel San Pietro Terme	55	55	50	50	45	45	-10	-18,2%	
Borgo Tossignano - Fontanelice - Casalf.se	65	60	60	55	50	50	-15	-23,1%	
Castel Del Rio	65	65	60	60	55	55	-10	-15,4%	
Imola	58	55	55	50	45	45	-13	-22,4%	
Medicina - Castel Guelfo	55	55	50	50	45	45	-10	-18,2%	
Mordano	60	60	55	50	50	50	-10	-16,7%	
<b>Media Circondario</b>	<b>59,7</b>	<b>58,6</b>	<b>55,0</b>	<b>52,1</b>	<b>47,9</b>	<b>47,9</b>	-	-	

Tab. 8 – VARIAZIONE SUPERFICIE MEDIA BILOCALI – 2001-2006

Fonte: FIAIP – Elaborazione: Ufficio di Piano Federato

Per quanto riguarda i bilocali, la variazione percentuale negativa più elevata è detenuta dal Comune di Dozza con il 25%, seguito dai tre Comuni della Vallata (oltre il 23%) con 15 mq di superficie per alloggio in meno, e da Imola (22,4% e 13 mq in meno). Stranamente Castel del Rio, pur essendo collocato geograficamente nella Vallata, distacca gli altri tre Comuni di quasi 8 punti percentuale e sottraendo solo 10 mq di superficie all'alloggio negli ultimi 6 anni.

Appartamenti con 2 STANZE DA LETTO - variazione della superficie media (mq) negli anni 2001-2006								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Differenza Tot. (mq)	Differenza %
Dozza	100	100	95	95	90	85	-15	-15,0%
Castel San Pietro	90	90	85	85	85	85	-5	-5,6%
Borgo Tossignano - Fontanelice - Casalf.se	100	100	95	95	90	90	-10	-10,0%
Castel Del Rio	100	100	100	95	95	95	-5	-5,0%
Imola	90	90	85	85	80	80	-10	-11,1%
Medicina - Castel Guelfo	100	90	90	85	85	80	-20	-20,0%
Mordano	100	100	95	95	90	90	-10	-10,0%

Tab. 9 – VARIAZIONE SUPERFICIE MEDIA 2 stanze da letto – 2001-2006

Fonte: FIAIP – Elaborazione: Ufficio di Piano Federato

Diversa è la variazione percentuale degli alloggi con 2 stanze da letto. Medicina e Castel Guelfo hanno subito un decremento del 20% e di 20 mq di media, seguiti da Dozza con il 15% e Imola (11,1%), Mordano e i tre Comuni della Vallata con il 10%.

Appartamenti con 3 STANZE DA LETTO - variazione della superficie media (mq) negli anni 2001-2006								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Differenza Tot. (mq)	Differenza %
Dozza	110	110	108	106	105	103	-7	-6,4%
Castel San Pietro	110	106	105	105	100	100	-10	-9,1%
Borgo Tossignano - Fontanelice - Casalf.se	110	110	105	105	105	105	-5	-4,5%
Castel Del Rio	110	110	105	105	105	105	-5	-4,5%
Imola	108	106	105	103	100	100	-8	-7,4%
Medicina - Castel Guelfo	110	106	105	103	100	100	-10	-9,1%
Mordano	110	110	108	105	105	105	-5	-4,5%

Tab. 10 – VARIAZIONE SUPERFICIE MEDIA 3 stanze da letto – 2001-2006

Fonte: FIAIP – Elaborazione: Ufficio di Piano Federato

Ancora minore è la variazione dimensionale e in percentuale degli alloggi con 3 (tre) stanze da letto. I Comuni con variazione negativa maggiore non superano i 10 mq (e - 9%. Castel San Pietro, Medicina e Castel Guelfo) e i minori scendono di 5 mq e al 4,5% (Castel del Rio, Borgo Tossignano, Fontanelice e Casalfiumanese).

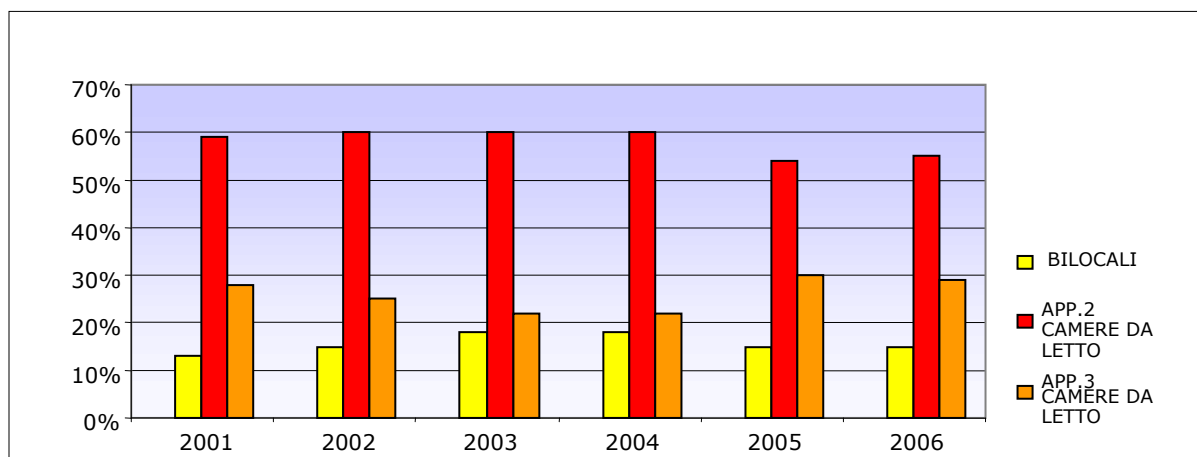
Esiste un mercato con un'aggregazione per aree omogenee: da una parte, la Vallata, e dall'altra, la cosiddetta area bolognese. Le variazioni nell'arco temporale considerato dimostrano come si sia evoluta la domanda – ma anche l'offerta – sulla base di fattori, e condizioni, che possono essere riassunti in:

- l'inferiore dimensione complessiva degli alloggi genera un minor costo dell'immobile e quindi una maggiore accessibilità;
- gli anziani hanno bisogno di minori spazi abitativi;
- le famiglie medie diminuiscono anche in termini dimensionali;
- i "single" sono sempre di più.

Se le tabelle ci forniscono complessivamente l'andamento storico/dimensionale del mercato immobiliare, un dato significativo viene dall'analisi di dettaglio, indispensabile per capirne i risvolti anche economici, oltre che sociali. E'opportuno quindi analizzare i dati per ogni Comune in modo da capirne le differenze e le caratteristiche salienti e per cogliere tutti quegli elementi che, volendo dimensionare in maniera corretta il fabbisogno, possono aiutarci nell'individuazione delle esigenze e le attese dei cittadini.

## DOZZA

- *Bilocale:*
  - o si passa dal 13% nel 2001 al 18% nel 2004 fino a calare al 15% nel 2006; la superficie degli alloggi scende da 60 mq (2001) a 45 mq (2006).
- *Appartamento 2 camere da letto:*
  - o stabile fino al 2004 (60%) cala al 55% nel 2006 (-5 punti); la dimensione media cala da 100 mq (2001) a 85 mq (2006).
- *Appartamento 3 camere da letto:*
  - o scende dal 28% (2001) al 22% nel 2004 per poi risalire al 30% nel 2006; la dimensione media degli alloggi cala meno rispetto alle altre tipologie passando da 110 mq (2001) a 103 mq (2006).

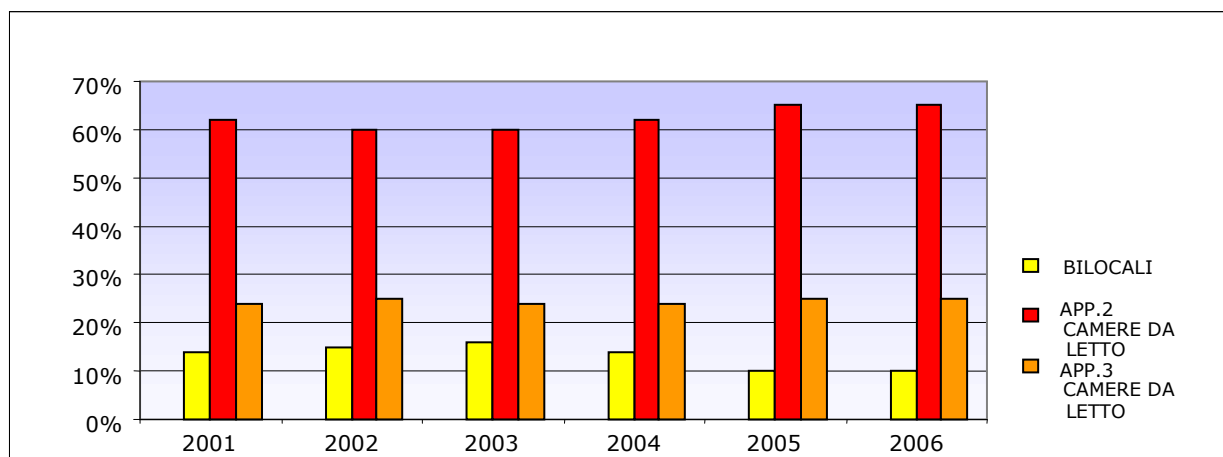


Graf. 2. - TIPOLOGIA ALLOGGI - DOZZA

Fonte: FIAIP - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati FIAIP

### CASTEL SAN PIETRO TERME

- **Bilocale:**
  - o massima percentuale raggiunta nel 2003 con il 16% stabilizzandosi sul 10% di mercato nel 2005 e 2006; la superficie degli alloggi scende da 55 mq (2001) a 45 mq nel 2006.
- **Appartamento 2 camere da letto:**
  - o sostanzialmente stabile oscilla dal 62 al 65%; anche la dimensione media si mantiene stabile variando di soli 5 mq nel periodo considerato (da 90 a 85).
- **Appartamento 3 camere da letto:**
  - o costante al 25% (2001-2006); la dimensione media degli alloggi cala passando da 110 mq (2001) a 100 mq (2006).



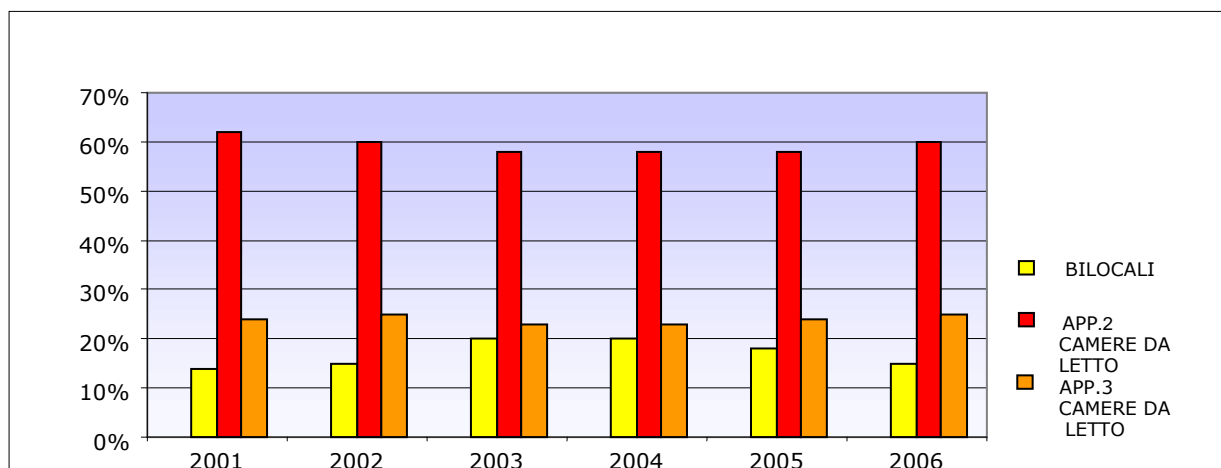
Graf. 3. - TIPOLOGIA ALLOGGI - CASTEL SAN PIETRO TERME

Fonte: FIAIP - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati FIAIP

### BORGO TOSSIGNANO, FONTANELICE, CASALFIUMANESE

- **Bilocale:**
  - o raggiunge il 20% nel 2003 e 2004 ma ridiscende al 15% nel 2006; forte riduzione della superficie degli alloggi, da 65 mq (2001) a 50 mq nel 2006.
- **Appartamento 2 camere da letto:**
  - o dal 62% del 2001 a una caduta di 4 punti dal 2003 al 2005 per poi risalire nel 2006 al 60%; la dimensione media cala da 100 mq (2001) a 90 mq (2006).
- **Appartamento 3 camere da letto:**
  - o altalenante, si attesta su valori che oscillano dal 23 al 25%; la dimensione media degli alloggi cala meno rispetto alle altre tipologie passando da 110 mq (2001) a 105 mq (2003/2006).

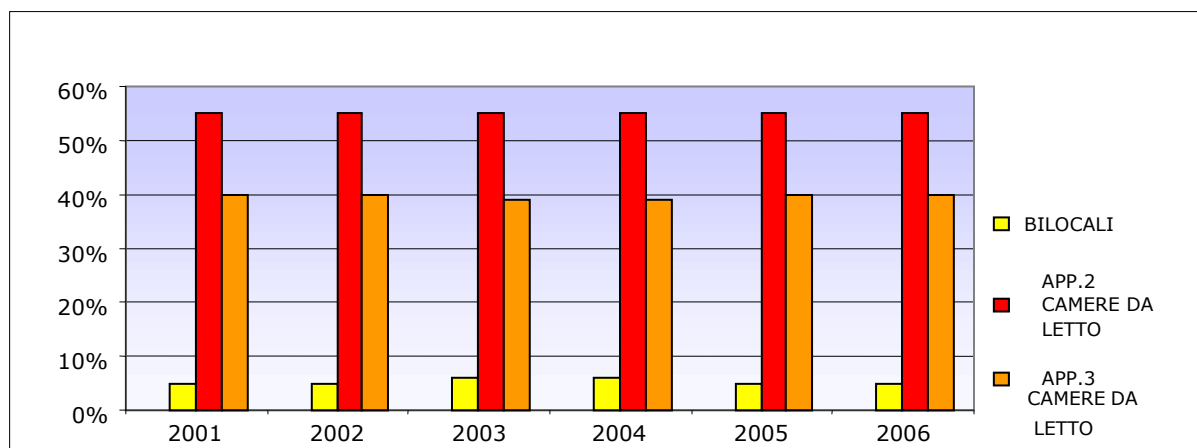




Graf. 4. - TIPOLOGIA ALLOGGI - BORGO TOSSIGNANO, FONTANELICE, CASALFIUMANESE  
 Fonte: FIAIP - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati FIAIP

### CASTEL DEL RIO

- **Bilocale:**
  - o costante nel periodo non supera il 6% del mercato; la superficie degli alloggi scende da 65 mq (2001) a 55 mq nel 2006.
- **Appartamento 2 camere da letto:**
  - o costante al 55%; la dimensione media si mantiene stabile variando di soli 5 mq nel periodo considerato (da 100 a 95 mq).
- **Appartamento 3 camere da letto:**
  - o costante al 40% con un leggerissimo calo nel 2003 e 2004 al 39%; la dimensione media degli alloggi cala in maniera irrisoria passando da 110 mq (2001) a 105 mq (2006).

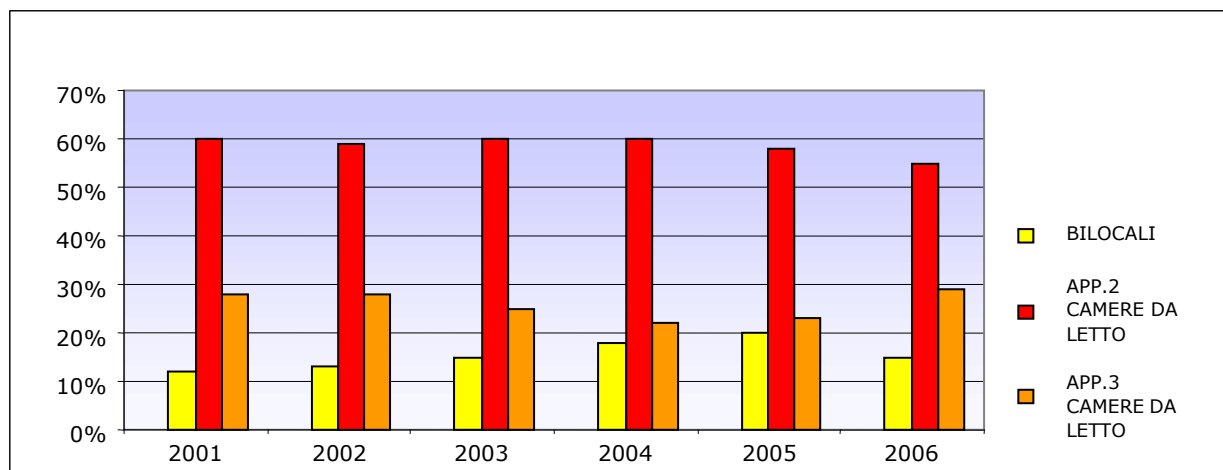


Graf. 5. - TIPOLOGIA ALLOGGI - CASTEL DEL RIO  
 Fonte: FIAIP - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati FIAIP

### IMOLA

- **Bilocale:**
  - o picco massimo del 20% nel 2005 (12% nel 2001) scendendo di colpo al 15% nel 2006; la superficie degli alloggi scende da 58 mq (2001) a 45 mq nel 2006.
- **Appartamento 2 camere da letto:**
  - o quasi costante fino al 2005 (59/60%) scende al 55% nel 2006; la dimensione media degli alloggi scende di 10 mq nel periodo considerato (da 90 a 80 mq).
- **Appartamento 3 camere da letto:**
  - o dal 28% del 2001 scende fino al 22% nel 2004 con un piccolo rialzo nel 2005 (23%) per poi superare il dato iniziale con il 29% del mercato nel 2006; la

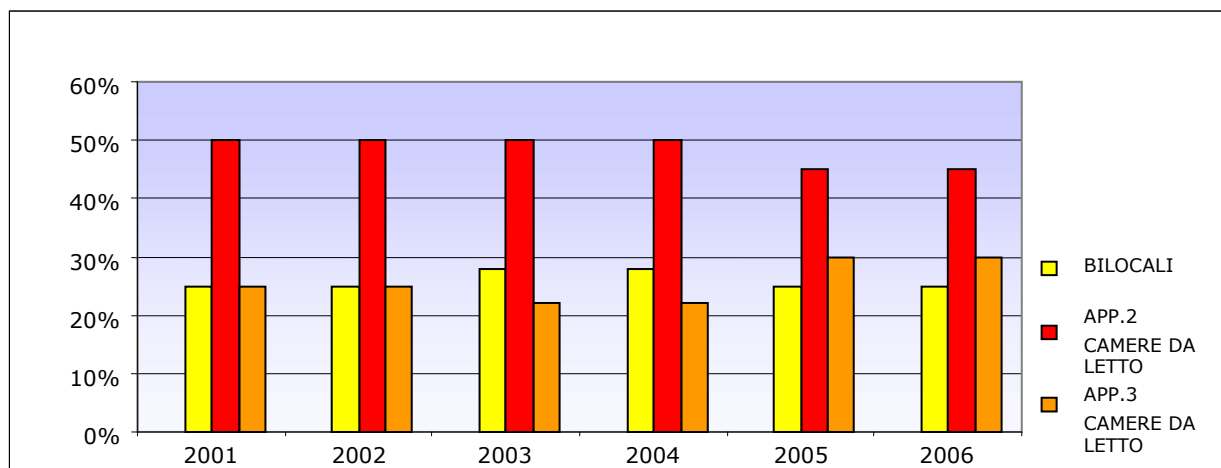
dimensione media degli alloggi cala di soli 8 mq passando dai 108 mq iniziali ai 100 mq attuali.



Graf. 6. - TIPOLOGIA ALLOGGI - IMOLA  
Fonte: FIAIP - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati FIAIP

## MEDICINA, CASTEL GUELFO

- **Bilocale:**
  - o sostanzialmente stabile sul 25% ha una fuga in avanti fino al 28% negli anni 2003 e 2004; la superficie degli alloggi scende da 55 (2001) a 45 mq (2006)
- **Appartamento 2 camere da letto:**
  - o costante fino al 2004 scende al 45% nel 2005/06; vistoso il calo di dimensione che scende di 20 mq nel periodo considerato (da 100 a 80 mq).
- **Appartamento 3 camere da letto:**
  - o passa dal 25 % (2001) al 22% (2003/2004) per poi attestarsi sul 30% (2005/2006); la dimensione media degli alloggi cala passando da 110 mq (2001) a 100 mq (2006).

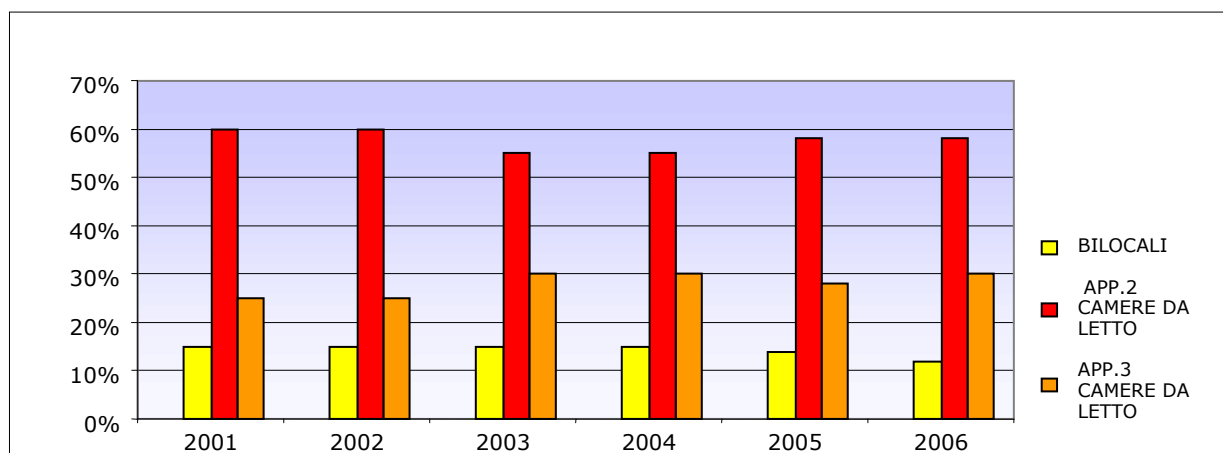


Graf. 7. - TIPOLOGIA ALLOGGI - MEDICINA, CASTEL GUELFO  
Fonte: FIAIP - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati FIAIP

## MORDANO

- **Bilocale:**
  - o mantiene una percentuale costante (15%) fino al 2004 per scendere al 12% nel 2006; la superficie degli alloggi scende da 60 mq (2001) a 50 mq (2006)
- **Appartamento 2 camere da letto:**
  - o sostanzialmente stabile (60%), scende al 58% nel 2006; anche la dimensione media si mantiene pressoché stabile variando la superficie di soli 10 mq nel periodo considerato (da 100 a 90 mq).

- **Appartamento 3 camere da letto:**
  - o il dato è in crescita dal 25% del 2001 al 30% nel 2006; il calo della dimensione media degli alloggi è "relativo" passando da 110 mq (2001) a 105 mq (2006).



Graf. 8. - TIPOLOGIA ALLOGGI - MORDANO  
 Fonte: FIAIP - Elaborazione: Ufficio di Piano Federato su dati FIAIP

### 3.6. CONSIDERAZIONI COMPLESSIVE

Per le **tipologie degli alloggi** si registrano i seguenti fenomeni:

- **Bilocali:**
  - o tendenza omogenea per molti Comuni, tra cui Dozza, Borgo Tossignano, Fontanelice e Imola, che si attestano sul 15% del mercato mentre calano Mordano e Castel San Pietro Terme (12 e 10%). Il più basso è Castel del Rio che non supera il 6%, in antitesi con i Comuni di Medicina e di Castel Guelfo dove si arriva al 25%.

Complessivamente cala la propensione alla scelta del bilocale nell'arco temporale preso in considerazione.
- **Appartamenti con 2 camere da letto:**
  - o Imola, Dozza e Castel del Rio rappresentano la media tendenziale con il 55% del mercato. Seguono i tre Comuni della vallata (Borgo Tossignano, Fontanelice e Casalfiumanese) e il Comune di Mordano con il 60%. Il dato più elevato è individuato nel Comune di Castel San Pietro Terme con il 65%, mentre il più basso si registra a Medicina e Castel Guelfo con il 45%.
- **Appartamenti con 3 camere da letto:**
  - o la tendenza alla scelta dell'appartamento più grande è evidente in molte realtà dei Comuni del Circondario; tra questi Dozza, Imola, Mordano, Medicina e Castel Guelfo (30%). Costanti e senza oscillazioni sono le richieste di questa tipologia nei Comuni di Borgo Tossignano, Fontanelice, Casalfiumanese e Castel San Pietro Terme con il 25%, mentre il valore più alto si registra a Castel del Rio con il 40%.

In generale (escluso Castel Del Rio) si notano due fenomeni tendenziali legati in parte all'andamento dei prezzi del mercato immobiliare (in crescita fino al 2004 e in rallentamento nel 2005-2006):

- La tipologia abitativa "bilocale" mostra un aumento fino al 2004 per poi subire una flessione negli ultimi due anni;
- Le tipologie "2 camere" e "3 camere" risultano parzialmente concorrenti. Nei primi tre anni (prezzi crescenti) aumentano le 2 stanze a scapito delle altre; negli ultimi 2 anni (prezzi stabili e in lieve diminuzione) la richiesta di abitazioni con 3 camere da letto aumenta a scapito della tipologia con 2 camere.

Per i **metri quadrati di superficie degli alloggi:**

significativi sono i dati riportati nelle tabelle comparative delle superfici, relativamente alla variazione della superficie media con i seguenti risultati:

- **Bilocali:**
  - o solo il Comune di Castel del Rio arriva a 55 mq di superficie mentre un folto gruppo di Comuni si assesta sui 45 mq (Dozza, Castel San Pietro Terme, Imola, Medicina e Castel Guelfo) gli altri si collocano in mezzo con 50 mq.
- **Appartamenti con 2 camere da letto:**
  - o solo il Comune di Castel del Rio raggiunge 95 mq di superficie media per alloggio. Gli altri Comuni si attestano intorno a 85 e 90 mq eccezion fatta per Imola, Medicina e Castel Guelfo che scendono a 80 mq.
- **Appartamenti con 3 camere da letto:**
  - o l'omogeneità è più evidente con solo due grandi fasce: 105 mq per i Comuni di Dozza, Borgo, Casalfiumanese, Castel del Rio, Fontanelice e Mordano e 100 mq per i Comuni di Castel San Pietro, Imola, Medicina e Castel Guelfo.

### 3.7. CONCLUSIONI

La panoramica complessiva sul mercato abitativo non poteva prescindere dal Rapporto Regionale 2006 dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo<sup>30</sup>. Di seguito sono riportati ampi stralci del rapporto per la puntualità nell'esame dei risvolti non solo economici ma anche sociali. Il rapporto regionale ha esaminato sia i Comuni capoluoghi ma anche alcuni Comuni campione. Per quanto attiene il mercato abitativo in Emilia Romagna, negli ultimi due anni, nei Comuni campione, le tendenze recenti sono state:

<b>Numero di compravendite</b>	↔
<b>Prezzi di compravendita</b>	↑/↔
<b>Numero di locazioni</b>	↔
<b>Canoni di locazione</b>	↑/↔

Tab. 11. - TENDENZE DEL MERCATO ABITATIVO

Fonte: Nomisma

Interessante è il dato sui prezzi medi delle abitazioni usate, le variazioni percentuali rispetto a "ORSA I" e rendimenti da locazione, sempre riferiti ai Comuni campione e di cintura rilevati:

Comune	Prezzi (€/mq)	Variazioni %	Rendimenti %
Casalecchio di Reno (BO)	2.493	17,9	5,2
Imola (BO)	1.892	15,6	4,5
San Giovanni in Persiceto (BO)	1.828	13,5	5,3
Cesenatico (FC)	2.650	19,6	5,0
Gambettola (FC)	1.468	16,6	5,7
Cento (FE)	1.331	13,2	6,5
Comacchio (FE)	1.375	14,6	5,6
Carpi (MO)	1.670	-	4,8
Mirandola (MO)	1.300	18,7	6,0
Sassuolo (MO)	1.780	14,1	5,9
Castel San Giovanni (PC)	1.103	19,2	4,8
Fiorenzuola d'Arda (PC)	1.188	14,2	4,9
Fidenza (PR)	1.475	12,8	5,0
Salsomaggiore Terme (PR)	1.263	13,2	5,6
Faenza (RA)	1.700	13,0	4,0
Lugo (RA)	1.373	18,3	6,0
Guastalla (RE)	1.235	14,5	6,4
Rubiera (RE)	1.550	14,3	5,6
Riccione (RN)	3.000	15,3	4,3
Sant'Arcangelo di Romagna (RN)	2.129	20,5	4,5
<b>Media</b>	<b>1.691</b>	<b>15,9</b>	<b>5,2</b>

Tab. 12. - PREZZI, VARIAZIONI E RENDIMENTI DA LOCAZIONE

Fonte: Nomisma.

<sup>30</sup> Le note del presente documento sono relative all'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo a cura della "Nuova Quasco"

Le performance dei Comuni minori dell'Emilia Romagna risultano simili a quelle dei capoluoghi di Provincia; stabili, infatti, sono i numeri di contratti stipulati sia in compravendita che in locazione, con valori in tendenziale rialzo.

Rispetto alla rilevazione effettuata nel 2003, i prezzi medi di vendita sono aumentati del 15,9%, un valore leggermente inferiore a quello dei Comuni capoluoghi di Provincia. Le variazioni positive maggiori sono risultate quelle di Sant'Arcangelo di Romagna (RN), (+20,5%), Cesenatico (FC), (+19,6%) e Castel San Giovanni (PC), (+19,2%), mentre in termini assoluti le città con i prezzi più elevati sono quelle ad elevata vocazione turistica come la già citata Cesenatico (FC)

e soprattutto Riccione (RN) che raggiunge i 3.000 € al mq. Notevoli anche i valori dei comuni della Provincia bolognese, soprattutto quelli della prima cintura come Casalecchio di Reno. Anche i canoni aumentano in media del 15%, anche se viene evidenziata una certa differenza fra i comuni romagnoli, decisamente più dinamici (Riccione, RN, +34,8%; Gambettola, FC, +24,4%), e quelli emiliani, più fiacchi (Rubiera, RE, +5,8%; Salsomaggiore Terme, PR, +6,5%; Castel San Giovanni, PC, +8,8%). I rendimenti risultano in media stabili (5,2%), ma sono leggermente superiori a quelli dei Comuni capoluogo. Anche in questo caso esiste una differenziazione a livello territoriale, ma inversa rispetto a quella dei canoni: infatti sono i comuni emiliani quelli con i valori più elevati (Cento, FE, 6,5%; Guastalla, RE, 6,4%; Mirandola, MO, 6%) rispetto ai comuni romagnoli con redditività inferiori (Faenza, RA, 4%; Riccione, RN, 4,3%; Imola, BO, 4,5%; Sant'Arcangelo di Romagna, RN, 4,5%). Per il futuro le previsioni per il mercato abitativo nei Comuni campione non sono del tutto omogenee dal momento che si è orientati alla stabilità per i prezzi e le locazioni, mentre si ipotizza anche un calo nel numero di contratti in compravendita come si può notare dalla tabella riassuntiva:

<b>Numero di compravendite</b>	↔/↓
<b>Prezzi di compravendita</b>	↔
<b>Numero di locazioni</b>	↔
<b>Canoni di locazione</b>	↔

Tab. 13. – ANDAMENTO DI NUMERO E PREZZI DI COMPRAVENDITE, NUMERO E CANONI DI LOCAZIONE  
Fonte: Nomisma

Un'ulteriore indicazione sul mercato immobiliare e le locazioni, fino al mese di giugno 2006, ci viene dal Consulente immobiliare del "Il Sole 24 ore": *"nelle grandi città, per le abitazioni nuove o ristrutturate e comunque libere da inquilini, i prezzi di compravendita si stanno consolidando ai livelli autunnali, con qualche segnale di frenata, accompagnato da una diminuzione numerica delle transazioni e da un allungamento dei tempi di conclusione degli affari; nei comuni minori dell'hinterland delle grandi città per le abitazioni nuove o ristrutturate e libere da inquilini si registrano prezzi in discreto aumento e crescita del numero delle transazioni"*.

Difficile per il momento stimare l'impatto delle ultime novità legislative:

- proroga per i prossimi anni delle agevolazioni fiscali per interventi di recupero edilizio senza il beneficio dell'aliquota IVA ridotta;
- "prestito vitalizio ipotecario" destinato alle persone di età superiore ai 65 anni;
- nuova disciplina delle aste giudiziarie;
- possibilità di applicazione di un'imposta sostitutiva sulle plusvalenze per le cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione;
- base imponibile ai fini delle imposte di registro, catastali e ipotecarie costituita dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto per le cessioni di immobili abitativi e relative pertinenze poste in essere tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e contestuale riduzione degli oneri notarili del 20%.

Sta di fatto che in futuro, secondo importanti operatori, le previsioni risulteranno:

- numero di compravendite di alloggi condominiali o villette a schiera, nei prossimi anni: 30% stabile, rimanente incerto;
- tempi di vendita degli immobili abitativi esistenti: 20% entro 90 giorni, 20% entro 120 giorni, rimanente incerto;
- tempi di vendita di immobili condominiali o villette a schiera di nuova costruzione: 10% entro 90 giorni dall'inizio delle vendite sulla carta, 10% per ciascuno dei trimestri successivi sino al sesto e il rimanente entro 24 mesi dall'ultimazione della costruzione.

### 3.8. AFFITTO

Nel mercato dell'affitto, relativamente alla domanda di abitazioni, si osserva una notevole corrispondenza tra i Comuni di medie dimensioni con la domanda espressa nei Comuni capoluogo. Le differenze sono pressoché insignificanti: la quota maggiore (32,7%) delle richieste ricade ancora una volta nelle abitazioni di metratura compresa tra i 60 e gli 80 mq e, a seguire, in quegli alloggi di dimensioni comprese tra i 45 ed i 60 mq (31,4%). Le due pezzature, inferiore (fino a 45 mq) e superiore (oltre gli 80 mq), rappresentano rispettivamente il 18% ed il 17,8% della domanda complessiva.

Sono inoltre da registrare sensibili aumenti di richiesta di alloggi in locazione nelle aree metropolitane per le unità immobiliari di modesta dimensione mentre sono stabili per le unità immobiliari di media/grande dimensione. Nei Comuni minori il rialzo dei canoni di locazione è ancora piuttosto diffuso, mentre nelle località turistiche i rincari hanno prodotto un affievolimento della domanda e una riduzione di durata delle locazioni stagionali<sup>31</sup>. Le quotazioni delle locazioni di abitazioni sono ormai parametrizzate e si intendono riferite a canoni in unità di € per mq/anno, spese escluse. Tali quotazioni sono riferite ad alloggi fra i 60 e i 120 mq, di costruzione non nuova, ma moderni o, comunque, in buono stato di manutenzione e dotati di tutti i servizi localmente in uso. Per gli alloggi di superficie inferiore a mq 60 va applicato un aumento del 15% e per quelle inferiori a mq 45 va applicato un aumento del 20%. Per gli alloggi di superficie superiore a mq 120, va applicato un ribasso dal 15% al 20% sulla superficie eccedente, a seconda dell'entità di tale maggior superficie. Infine, le quotazioni delle locazioni di abitazioni vanno aumentate di circa il 10%, qualora si tratti di alloggi di nuova costruzione. Infine la ripartizione dell'**offerta** di abitazioni in locazione, nei comuni non capoluogo, collocata sul mercato in rapporto alle classi dimensionali degli alloggi dimostra che la maggior parte delle offerte riguarda alloggi di dimensioni comprese tra i 45 e i 60 mq (35,3%), segue la frazione di abitazioni comprese tra 60 e 80 mq (29,26%). Le due classi dimensionali poste agli estremi rappresentano il 18,1% dell'offerta nel caso delle abitazioni più grandi e il 17,4% nel caso degli alloggi di minor metratura. Il fatto che domanda e offerta si concentrino nelle due classi dimensionali intermedie può essere attribuito a diversi elementi:

- il taglio degli alloggi di più recente costruzione che, sfruttando migliori disposizioni degli spazi, hanno dimensione complessiva inferiore;
- la diminuzione delle dimensioni medie delle famiglie;
- l'elevata presenza di "single" tra le persone che si rivolgono all'affitto;
- i canoni di locazione molto elevati per alloggi di grandi dimensioni.

---

<sup>31</sup> Le note del presente documento sono relative all'Osservatorio regionale del Sistema Abitativo a cura della "Nuova Quasco"

### 3.9. LE ALIQUOTE ICI

In questo paragrafo viene presentata un'analisi comparativa sulle aliquote dell'Imposta Comunale sugli Immobili, adottate dalle Amministrazioni Comunali che compongono il campione dell'Osservatorio<sup>32</sup> nonché quelle di tutti i Comuni del Circondario Imolese<sup>33</sup>.

Nella tabella seguente sono riportati i valori dell'aliquota ordinaria, dell'aliquota per abitazione principale, le detrazioni per l'abitazione principale, le aliquote ridotte per locazioni con contratto concordato e la maggiorazione per gli alloggi sfitti, relative agli anni 2005 e 2006.

Territorio	2005					2006				
	Aliquota ordinaria (‰)	Aliquota abitazione principale (‰)	Detrazione per abitazione principale (€) <sup>(4)</sup>	Aliquota ridotta per locazioni con contratto concordato (‰) <sup>(1)</sup>	Aliquota maggiorata per immobili sfitti (‰) <sup>(2)</sup>	Aliquota ordinaria (‰)	Aliquota abitazione principale (‰)	Detrazione per abitazione principale (Euro) <sup>(4)</sup>	Aliquota ridotta per locazioni con contratto concordato (‰) <sup>(1)</sup>	Aliquota maggiorata per immobili sfitti (‰) <sup>(2)</sup>
Bologna	6,4	5,7	118,79	0,0	7,0 - 9,0 <sup>(3)</sup>	6,7	5,7	118,79	0,0	7,0 - 9,0 <sup>(3)</sup>
Casalecchio	7,0	6,5	154,80	0,0	9,0 <sup>(3)</sup>	7,0	6,5	154,80	0,1	9,0 <sup>(3)</sup>
S Giovanni in Persicelo	6,5	5,3	113,62	0,0	7,0	6,8	5,3	113,62	0,0	7,0
Vergato	7,0	6,0	124,00			7,0	6,0	124,00		
Imola	6,9	5,2	103,30	0,0	7,0 - 9,0 <sup>(3)</sup>	6,9	5,2	103,30	0,1	7,0 - 9,0 <sup>(3)</sup>
Castel del Rio	6,8	5,1	103,30	0,0	//	6,8	5,1	103,30	0,1	//
Borgo Tossignano	6,1	5,1	103,30	0,0	//	6,1	5,1	103,30	0,1	//
Dozza	7,0	4,5	103,30	0,0	//	7,0	4,5	103,30	0,1	//
Fontanelice	6,1	5,1	103,30	0,0	//	6,1	5,1	103,30	0,1	//
Casalfiumanese	6,7	5,1	103,30	0,0	//	6,7	5,1	103,30	0,1	//
Medicina	6,5	5,0	104,00	0,0	7,0	6,5	5,0	104,00	0,1	7,0
Mordano	6,3	5,0	103,29	0,1	7,0	6,3	5,0	103,29	0,1	7,0
Castel Guelfo	6,7	5,3	103,29	0,0	//	6,7	5,3	103,29	0,1	//
Castel San Pietro Terme	6,0	4,9	103,29	0,0	7,0	6,5	4,9	103,29	0,1	7,0

Tab. 14. - Fonte: Comuni Circondario e Nuovo Quasco. Elaborazioni Ufficio di Piano Federato. Valore delle aliquote ICI nei comuni del Circondario e altre realtà limitrofe.

Note alla tabella:

(1) aliquota ICI da applicare ad unità immobiliari in locazione a titolo di abitazione principale con contratto stipulato ai sensi dei c.3-4 art.2 Legge 431/98; (2) aliquota ICI da applicare a tutte le unità immobiliari non locatate; (3) aliquota ICI da applicare alle unità immobiliari non locatate, per le quali non risultano essere stati registrati contratti di locazione da almeno 2 anni; (4) detrazione d'imposta dovuta per l'abitazione principale, come previsto dall'art.3, comma 55/2, della L. 662/96, è elevata per categorie particolari (definite singolarmente nelle delibere comunali, a titolo indicativo tali categorie sono: pensionati di età superiore a 65 anni con solo reddito da pensione; famiglie di 6 o più persone; portatori di handicap;ecc.)

Il valore dell'aliquota ridotta per locazioni con contratto concordato nel 2005 oscilla tra la percentuale del 5,2‰ di Fiorenzuola D'Arda, lo 0,1‰ applicato dal Comune di Mordano e l'azzeramento dell'ICI deliberato dai Comuni di Bologna e San Giovanni in

<sup>32</sup> Alcune note del presente documento sono relative all'Osservatorio regionale del Sistema Abitativo a cura della "Nuova Quasco"

<sup>33</sup> Dati rilevati direttamente dagli uffici tributi dei Comuni del Circondario

Persiceto. Per il 2006 tutti i Comuni del Circondario hanno applicato lo 0,1‰<sup>34</sup>, questo significa l'eliminazione dell'esenzione e l'applicazione sulla rendita catastale di un'aliquota minima.

Sottolineiamo che alcuni Comuni, che applicano l'aliquota ridotta nel caso di contratto concordato, hanno deliberato un'aliquota per le unità immobiliari locate, a un soggetto che le utilizzi come abitazione principale con contratto registrato non stipulato, nel rispetto degli accordi tra le varie organizzazioni di categoria. Tale valore è il medesimo dell'abitazione principale a Piacenza, Bologna, Cervia e Rimini, mentre è superiore a Castel San Pietro Terme 7‰ (4,9‰ abitazione principale), a Medicina e Mordano 7‰ (5‰ abitazione principale).

Passando a confrontare i valori riportati per l'anno in corso rispetto ai medesimi del 2005, per quanto attiene l'aliquota ordinaria si riscontra un aumento nel Comune di Bologna (dal 6,4 al 6,7‰) e in quello di San Giovanni in Persicelo (dal 6,5 al 6,8‰). Per quanto riguarda i Comuni del Circondario solo il Comune di Castel San Pietro Terme aumenta l'aliquota ordinaria dal 6 al 6,5‰ mentre l'aliquota per abitazione principale è rimasta invariata in tutti gli altri Comuni.

L'aliquota ridotta per le abitazioni locate con contratto concordato ai sensi dell'art. 2 della L.431/98 ha subito un decremento nei comuni di: Fidenza (dal 2 all'1‰), Noceto (dal 3,5 all'1‰), Reggio Emilia (dal 6,4 al 5‰), Sassuolo (dall'1,5 all'1‰) e Cesena (dal 2 allo 0,5‰). Di contro le Amministrazioni Comunali di Imola e Casalecchio di Reno hanno leggermente incrementato l'azzeramento dello scorso anno (0,1‰) e il comune di Montecchio Emilia, incluso nell'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa, per il 2006 ha deliberato la riduzione dell'aliquota per contratti concordati fissando il valore al 2‰.

Infine, per avere una panoramica complessiva sul territorio regionale, rileviamo che le detrazioni per abitazione principale sono state incrementate nei comuni di Montecchio Emilia, Sassuolo e Cento e diminuite a Salsomaggiore Terme e a Lugo.

---

<sup>34</sup> Sembra che l'esenzione non sia prevista dalla legge e pertanto tutti i Comuni hanno dovuto applicare un'aliquota minima per accogliere il richiamo del Ministero delle Finanze. I Comuni di Bologna e San Giovanni in Persicelo hanno mantenuto comunque l'esenzione.



**PARTE TERZA**

**IL SISTEMA PRODUTTIVO ED  
ECONOMICO**



# 4. LA STRUTTURA PRODUTTIVA

## 4.1. IL SISTEMA PRODUTTIVO NEL CIRCONDARIO

L'analisi è finalizzata ad esporre i fenomeni economici e produttivi avvenuti nel Circondario imolese negli ultimi 15 anni. Il fine ultimo è permettere la migliore predisposizione possibile del PSC, in base alle reali esigenze del territorio. L'elaborato ha un taglio focalizzato esclusivamente a cogliere i fenomeni rilevanti ai fini della pianificazione urbanistica tralasciando, consapevolmente, aspetti che in altre sedi di analisi meriterebbero altri approfondimenti. Le analisi di questo capitolo si basano sui dati rilevati dagli ultimi due censimenti Istat sull'industria del 1991 e del 2001, forniti ed elaborati dall'ufficio Statistica della Provincia di Bologna. In alcuni casi tali dati sono stati integrati da studi e rapporti redatti dall'Ufficio Statistico provinciale. Il seguente paragrafo si pone l'obiettivo di fornire una panoramica dei cambiamenti avvenuti nel decennio 1991-2001 all'interno del sistema produttivo ed economico del circondario.

Le due principali dimensioni oggetto di analisi sono le Unità Locali (UL)<sup>35</sup> di impresa o istituzioni e gli addetti del settore. La prima dimensione è rilevante al fine di comprendere l'evoluzione del sistema in termini di differenti attori operanti; gli addetti forniscono invece la dimensione occupazionale del dato.

	Imprese						Istituzioni						Totale addetti			
	Industria		Commercio		Altri servizi		Totale imprese		Pubbliche		No profit		Totale istituz.		1991	2001
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<b>Circondario di Imola</b>	<b>2.459</b>	<b>2.761</b>	<b>2.512</b>	<b>2.261</b>	<b>2.672</b>	<b>3.869</b>	<b>7.643</b>	<b>8.891</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>141</b>	<b>665</b>	<b>158</b>	<b>688</b>	<b>7.801</b>	<b>9.579</b>
Imola	1.067	1.208	1.329	1.214	1.514	2.256	3.910	4.678	6	5	54	396	60	401	3.970	5.079
<b>Cinque Castelli</b>	<b>1.206</b>	<b>1.337</b>	<b>1.032</b>	<b>915</b>	<b>990</b>	<b>1.398</b>	<b>3.228</b>	<b>3.650</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>67</b>	<b>212</b>	<b>72</b>	<b>222</b>	<b>3.300</b>	<b>3.872</b>
Castel Guelfo di Bologna	89	144	59	68	51	89	199	301	1	1	4	16	5	17	204	318
Castel San Pietro Terme	577	562	507	428	482	676	1.566	1.666	1	2	20	93	21	95	1.587	1.761
Dozza	168	201	123	111	103	186	394	498	1	2	10	26	11	28	405	526
Medicina	288	328	268	246	291	366	847	940	1	4	30	55	31	59	878	999
Mordano	84	102	75	62	63	81	222	245	1	1	3	22	4	23	226	268
<b>Valle del Santerno</b>	<b>186</b>	<b>216</b>	<b>151</b>	<b>132</b>	<b>168</b>	<b>215</b>	<b>505</b>	<b>563</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>57</b>	<b>26</b>	<b>65</b>	<b>531</b>	<b>628</b>
Borgo Tossignano	58	70	43	37	62	73	163	180	2	2	7	18	9	20	172	200
Casaffumane	66	77	42	48	51	72	159	197	1	1	2	14	3	15	162	212
Castel del Rio	20	25	33	18	23	22	76	65	1	1	7	11	8	12	84	77
Fontanelice	42	44	33	29	32	48	107	121	2	4	4	14	6	18	113	139
<b>TOTALE PROVINCIA</b>	<b>19.713</b>	<b>20.318</b>	<b>24.617</b>	<b>21.915</b>	<b>28.663</b>	<b>41.806</b>	<b>72.993</b>	<b>84.039</b>	<b>126</b>	<b>162</b>	<b>1.079</b>	<b>4.588</b>	<b>1.205</b>	<b>4.750</b>	<b>74.198</b>	<b>88.789</b>

Tab. 1. Imprese e istituzioni per settore e per associazioni di Comuni. Provincia di Bologna.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

La tabella 1 mostra la situazione generale di tutte le UL di imprese e di istituzioni registrate nel territorio dell'imolese, suddivisa anche per Comuni e Associazioni. L'ultimo dato invece si riferisce al dato complessivo per la Provincia di Bologna. Le UL di imprese registrano un aumento di oltre 1.100 unità soprattutto grazie al forte aumento delle imprese di servizi. Anche le imprese manifatturiere registrano, pur se in misura minore, un aumento delle UL, mentre il commercio perde circa 250 UL. Le UL di Istituzioni mostrano una grande crescita, oltre 500 UL in più rispetto al 1991, dipesa in misura quasi esclusiva dall'enorme sviluppo del settore non profit che porta le proprie UL da 158 del 1991 a 688 nel 2001. Anche il settore pubblico, pur con grandi differenze di peso assoluto, contribuisce all'aumento generale delle UL e in particolare per le UL di Istituzioni, aumentando di circa 6 unità in dieci anni.

Effettuando un raffronto con i dati provinciali, l'andamento del Circondario Imolese, + 19% di UL nel decennio, segue il dato tendenziale della Provincia di Bologna che vede incrementare del 20% le proprie UL di imprese e istituzioni. Due dati vale invece la pena di evidenziare:

- Le imprese industriali crescono nel Circondario di oltre il 10% mentre a livello provinciale solo del 3% circa;
- Pur registrando un forte aumento delle imprese di servizi, oltre il 30%, il territorio del Circondario è cresciuto meno della Provincia di Bologna che nei 10 anni considerati ha incrementato di 45 punti percentuali le UL di servizi.

<sup>35</sup> Secondo la definizione ISTAT (ai fini del Censimento), unità locale è l'impianto (o corpo di impianti) situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ristorante, albergo, bar, ufficio, studio professionale, ecc.) in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni o la prestazione di servizi.

	Da 1 a 9		Da 10 a 49		50 - 99		100 - 249		250 e più		TOTALE	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<b>Circondario di Imola</b>	<b>7.826</b>	<b>8.985</b>	<b>479</b>	<b>612</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>8.371</b>	<b>9.669</b>
Imola	3.974	4.745	246	327	24	16	11	14	9	9	4.264	5.111
<b>Cinque Castelli</b>	<b>3.302</b>	<b>3.654</b>	<b>213</b>	<b>261</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3.533</b>	<b>3.941</b>
Castel Guelfo di Bologna	203	267	14	47	0	1	0	1	0	0	217	316
Castel San Pietro Terme	1.592	1.672	109	110	8	9	0	3	0	0	1.709	1.794
Dozza	387	493	38	38	3	3	1	1	0	0	429	535
Medicina	887	972	35	50	1	2	1	1	0	0	924	1.025
Mordano	233	250	17	16	1	2	2	2	1	1	254	271
<b>Valle del Santerno</b>	<b>550</b>	<b>586</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>574</b>	<b>617</b>
Borgo Tossignano	182	191	6	6	1	0	0	0	0	1	189	198
Casalfiumanese	161	200	8	12	2	3	1	1	0	1	172	217
Castel del Rio	84	71	2	3	0	0	0	0	0	0	86	74
Fontanelice	123	124	4	3	0	1	0	0	0	0	127	128
<b>TOTALE PROVINCIA</b>	<b>74.949</b>	<b>85.110</b>	<b>4.867</b>	<b>5.094</b>	<b>393</b>	<b>425</b>	<b>222</b>	<b>260</b>	<b>88</b>	<b>105</b>	<b>80.519</b>	<b>90.994</b>

Tab. 2. UL di impresa per classi di addetti e per associazioni di Comuni. Provincia di Bologna.  
Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Per quanto riguarda l'evoluzione della dimensione, in termini di addetti, delle imprese collocate nel territorio del Circondario, la tabella 2 mostra valori in linea di massima simili a quelli provinciali. Tre fenomeni emergono chiaramente:

- Nel decennio 1991-2001 vi è un aumento sostenuto delle piccole imprese (da 1 a 9 addetti) e delle medio-piccole imprese (da 10 a 49 addetti);
- Le medie imprese (da 50 a 99 ) si mostrano costanti e nel caso specifico del Circondario in leggera flessione;
- Si registra un lieve aumento delle grandi (da 100 a 199 addetti) e delle grandissime (oltre 250 addetti) imprese.

Passando ora ad un'analisi più qualitativa del sistema economico e produttivo del Circondario si è deciso di riclassificare le UL di imprese e istituzioni censite secondo attività economiche così come da classificazione ATECO 2002<sup>36</sup>.

Nuovo Circondario Imolese	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	127	129	327	356
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi	5	0	10	0
C - Estrazione mineraria	9	8	73	112
D - Attività manifatturiere	1.481	1.456	14.851	16.770
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua	5	5	310	356
F - Costruzioni	1.094	1.350	3.915	3.857
G - Commercio	2.686	2.511	6.615	7.130
H - Alberghi e ristoranti	427	492	1.703	2.143
I - Trasporti, magazzino e comunicazioni	704	626	1.816	2.244
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	186	279	906	1.136
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	830	1.881	1.917	4.046
L - Pubblica amministrazione	46	42	950	953
M - Istruzione	150	145	2.245	2.660
N - Sanità e altri servizi sociali	397	583	3.310	3.496
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	770	1.110	1.517	1.408
<b>Totale Circondario</b>	<b>8.917</b>	<b>10.617</b>	<b>40.465</b>	<b>46.667</b>

Tab. 3. UL e addetti per settore economico.  
Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Nel decennio 1991-2001 il sistema economico e produttivo imolese ha registrato un aumento complessivo delle Unità locali di imprese e istituzioni (+ 19%) e in eguale misura degli addetti (+ 15%) contando 6.202 addetti in più rispetto al 1991. Analizzando separatamente i cinque maggiori settori economici (Attività manifatturiere - Costruzioni - Commercio - Logistica - Servizi professionali) è possibile notare una sostanziale stabilità delle **attività manifatturiere** che in 10 anni subiscono una diminuzione delle UL del 1,7%, mentre gli addetti al settore aumentano del 13%, dimostrandosi un settore ancora in espansione.

Il settore delle **costruzioni** registra invece un forte aumento per le UL (+ 23%), mentre gli addetti diminuiscono leggermente perdendo poco meno dell' 1,5%.

Il **commercio** nel suo insieme (all'ingrosso e al dettaglio) subisce la flessione delle UL di impresa che diminuiscono nel periodo compreso tra i due censimenti di 175 unità

<sup>36</sup> Si tratta della versione nazionale della classificazione (NACE Rev. 1.1) definita in ambito europeo e approvata con Regolamento della Commissione n. 29/2002, pubblicato su *Official Journal* del 10/1/2002.

con un calo di oltre 6 punti percentuali. Viceversa aumentano gli addetti del settore, che in un decennio fanno registrare un aumento di circa 500 unità (+ 8%) rispetto al dato del 1991. La dimensione della flessione UL indica un cambiamento dettato da fattori congiunturali o fisiologici e non solo. È possibile individuare nel cambiamento interno al settore (aumento della grande distribuzione e forte ridimensionamento dei piccoli esercizi commerciali – cfr. Cap. 2) la maggiore determinante della flessione in termini di UL. Al contrario gli addetti registrano un importante aumento grazie alla maggiore presenza di personale nei grandi centri commerciali.

Insieme al commercio e ai servizi professionali il settore della **logistica** e dei **trasporti** è quello che registra i maggiori cambiamenti. Ad una diminuzione del 11% delle unità locali si contrappone un aumento di quasi il 24% degli occupati. Anche in questo caso le motivazioni di tale variazione sono da ricercarsi all'interno dello stadio di sviluppo del settore nel territorio, che ha visto negli ultimi 15 anni l'ingresso in campo di grandi attori nazionali e internazionali a scapito di piccoli vettori locali.

Infine il settore dei **servizi professionali**, che comprende studi tecnici e professionali e i servizi legati all'informatica e al settore immobiliare, mostra un'esplosione del settore con entrambi i dati più che raddoppiati in soli dieci anni. Le UL passano da 830 a 1.831 con un incremento del 127%. Sugli stessi livelli si attesta anche incremento occupazionale del settore che passa dal contare 1.917 addetti nel 1991 ad aggregarne 4.046 nel 2001, incrementando il valore del 110%. Altri dati interessanti riguardano il sostenuto aumento dell'occupazione nel settore alberghiero e ristorativo che in dieci anni vede aumentare l'occupazione di oltre 25 punti percentuali. Da segnalare anche la forte crescita delle UL raggruppate alla voce "altri servizi" che comprendono, oltre ai servizi ambientali, anche i servizi culturali e alla persona in generale, che aumentano di 340 (+ 44%) registrando però una lieve flessione dal punto di vista occupazionale (- 7%). I dati fin qui analizzati si riferiscono alla situazione complessiva del Circondario. Tale livello di aggregazione non riesce però a mostrare due caratteristiche fondamentali dell'economia circondariale:

- Il Circondario è formato da 10 Comuni tra loro molto differenti per localizzazione, dimensione e influenze percepite. Tali differenze non possono essere rappresentate attraverso un'analisi generale dei dati;
- L'economia del Circondario è fortemente influenzata dal dato di Imola che da sola conta più della metà delle UL di impresa e circa un terzo degli occupati. I restanti Comuni vedono quattro Comuni di medie dimensioni (Castel San Pietro – Medicina – Castel Guelfo – Dozza) e sei Comuni di dimensioni molto ridotte, nei quali possono avvenire fenomeni locali di una certa rilevanza che però rapportati alla dimensione generale non vengono minimamente rilevati.

<b>Borgo Tossignano</b>	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	2	3	3	5
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi				
C - Estrazione mineraria				
D - Attività manifatturiere	29	25	218	412
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua				
F - Costruzioni	28	49	41	71
G - Commercio	52	40	120	76
H - Alberghi e ristoranti	14	13	34	26
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	22	27	28	39
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	6	11	11	24
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	14	15	15	25
L - Pubblica amministrazione	2	1	22	20
M - Istruzione	4	5	37	49
N - Sanità e altri servizi sociali	13	12	31	33
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	29	24	23	15
<b>Totale Comune</b>	<b>215</b>	<b>225</b>	<b>583</b>	<b>795</b>

Tab. 4. UL e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Casalfiumanese	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	4	5	9	5
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi				
C - Estrazione mineraria	0	1	0	1
D - Attività manifatturiere	38	33	358	659
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua	0	1	0	6
F - Costruzioni	28	44	174	312
G - Commercio	43	50	98	101
H - Alberghi e ristoranti	13	15	40	45
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	17	11	28	13
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	5	5	11	21
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	14	34	20	44
L - Pubblica amministrazione	1	1	18	15
M - Istruzione	4	5	32	35
N - Sanità e altri servizi sociali	5	13	3	19
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	14	20	9	26
<b>Totale Comune</b>	<b>186</b>	<b>238</b>	<b>800</b>	<b>1.302</b>

Tab. 5. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Castel del Rio	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	1	1	3	1
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi				
C - Estrazione mineraria	0	1	0	2
D - Attività manifatturiere	12	9	22	27
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua				
F - Costruzioni	8	16	22	27
G - Commercio	34	18	58	32
H - Alberghi e ristoranti	13	11	43	41
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	6	4	22	9
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	3	2	4	3
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	3	5	3	6
L - Pubblica amministrazione	2	3	12	14
M - Istruzione	3	3	19	16
N - Sanità e altri servizi sociali	3	5	3	18
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	15	15	4	6
<b>Totale Comune</b>	<b>103</b>	<b>93</b>	<b>215</b>	<b>202</b>

Tab. 6. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Castel Guelfo di Bologna	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	13	7	20	37
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi				
C - Estrazione mineraria				
D - Attività manifatturiere	53	99	406	1.113
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua				
F - Costruzioni	35	45	64	168
G - Commercio	61	72	136	197
H - Alberghi e ristoranti	7	12	15	43
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	24	23	35	74
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	2	3	5	10
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	12	44	16	78
L - Pubblica amministrazione	2	1	17	19
M - Istruzione	3	3	29	35
N - Sanità e altri servizi sociali	5	4	8	3
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	18	24	14	15
<b>Totale Comune</b>	<b>235</b>	<b>337</b>	<b>765</b>	<b>1.792</b>

Tab. 7. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

<b>Castel San Pietro Terme</b>	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	33	20	74	32
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi				
C - Estrazione mineraria	5	2	12	14
D - Attività manifatturiere	345	316	2.505	2.563
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua	1	1	33	31
F - Costruzioni	265	253	631	645
G - Commercio	536	460	1.105	1.120
H - Alberghi e ristoranti	76	93	384	470
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	159	130	311	443
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	26	45	76	146
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	136	316	251	523
L - Pubblica amministrazione	2	2	89	101
M - Istruzione	18	17	321	436
N - Sanità e altri servizi sociali	68	95	454	452
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	114	175	243	281
<b>Totale Comune</b>	<b>1.784</b>	<b>1.925</b>	<b>6.489</b>	<b>7.257</b>

Tab. 8. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

<b>Dozza</b>	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	4	2	12	3
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi				
C - Estrazione mineraria	1	0	3	0
D - Attività manifatturiere	107	113	967	1.044
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua				
F - Costruzioni	78	94	176	246
G - Commercio	128	126	461	434
H - Alberghi e ristoranti	21	26	79	107
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	28	48	47	109
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	4	5	12	11
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	34	87	45	140
L - Pubblica amministrazione	5	4	31	34
M - Istruzione	8	5	78	61
N - Sanità e altri servizi sociali	10	10	10	10
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	30	46	49	51
<b>Totale Comune</b>	<b>458</b>	<b>566</b>	<b>1.970</b>	<b>2.250</b>

Tab. 9. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

<b>Fontanelice</b>	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	3	3	22	3
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi				
C - Estrazione mineraria				
D - Attività manifatturiere	20	20	103	125
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua	1	0	1	0
F - Costruzioni	24	22	38	37
G - Commercio	41	31	74	59
H - Alberghi e ristoranti	9	11	31	26
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	11	14	23	24
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	2	6	8	10
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	8	11	11	18
L - Pubblica amministrazione	2	2	16	17
M - Istruzione	3	3	24	23
N - Sanità e altri servizi sociali	3	10	3	61
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	16	18	13	10
<b>Totale Comune</b>	<b>143</b>	<b>151</b>	<b>367</b>	<b>413</b>

Tab. 10. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Imola	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	16	55	37	187
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi	1	0	1	0
C - Estrazione mineraria	2	4	54	95
D - Attività manifatturiere	626	563	7.348	7.573
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua	1	3	271	319
F - Costruzioni	468	609	2.376	1.873
G - Commercio	1.428	1.383	3.825	4.416
H - Alberghi e ristoranti	223	257	926	1.233
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	311	275	1.101	1.291
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	115	163	719	807
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	502	1.178	1.282	2.873
L - Pubblica amministrazione	26	21	644	644
M - Istruzione	88	84	1.506	1.762
N - Sanità e altri servizi sociali	243	364	2.539	2.721
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	415	646	1.032	870
<b>Totale Comune</b>	<b>4.465</b>	<b>5.605</b>	<b>23.661</b>	<b>26.664</b>

Tab. 11. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Medicina	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	44	22	130	50
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi	2	0	7	0
C - Estrazione mineraria	1	0	4	0
D - Attività manifatturiere	144	162	851	1.247
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua	2	0	5	0
F - Costruzioni	122	172	305	396
G - Commercio	285	266	577	565
H - Alberghi e ristoranti	44	47	131	121
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	99	71	152	197
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	19	28	47	79
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	92	165	259	289
L - Pubblica amministrazione	3	4	79	71
M - Istruzione	15	14	147	192
N - Sanità e altri servizi sociali	36	60	238	165
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	92	103	108	105
<b>Totale Comune</b>	<b>1.000</b>	<b>1.114</b>	<b>3.040</b>	<b>3.477</b>

Tab. 12. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Mordano	Unità locali Totale		Addetti Totale	
	1991	2001	1991	2001
A - Agricoltura e silvicoltura	7	11	17	33
B - Pesca, Piscicoltura e servizi annessi	2	0	2	0
C - Estrazione mineraria				
D - Attività manifatturiere	51	56	1.189	1.106
E - Produzione e distribuzione energ. Elettr., gas, acqua				
F - Costruzioni	38	46	88	82
G - Commercio	78	65	161	130
H - Alberghi e ristoranti	7	7	20	31
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	27	23	69	45
J - Servizi di intermediazione monetaria e finanziaria	4	11	13	25
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	15	26	15	50
L - Pubblica amministrazione	1	3	22	18
M - Istruzione	4	6	52	51
N - Sanità e altri servizi sociali	11	10	21	14
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	27	39	22	29
<b>Totale Comune</b>	<b>272</b>	<b>303</b>	<b>1.691</b>	<b>1.614</b>

Tab. 13. UL. e addetti per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.



## 5. LE AREE PRODUTTIVE, SUPERFICIE E UTILIZZO

### 5.1 L'EVOLUZIONE DELLE SUPERFICI UTILIZZATE PER LA PRODUZIONE SECONDO I CENSIMENTI ISTAT -2001.

In questo paragrafo si esamineranno le superfici utilizzate per le attività produttive del Circondario Imolese così come risultanti dall'ultimo censimento dell'Industria e dei Servizi dell'ISTAT.

Superficie produttiva mq. Per tipologia di azienda - Istat 2001				
Comune	Impresa	Non profit	Pubblico	Totale complessivo
Borgo Tossignano	71.821	980	5.031	77.832
Casalfiumanese	105.223	819	1.655	107.697
Castel del Rio	10.627	814	1.783	13.224
Castel Guelfo	154.863	4.217	3.309	162.389
Castel San Pietro	409.701	15.341	47.865	472.907
Dozza	167.879	3.293	10.233	181.405
Fontanelice	26.912	1.682	4.028	32.622
Imola	1.484.395	44.738	209.335	1.738.468
Medicina	200.084	12.071	20.392	232.547
Mordano	224.552	1.793	7.367	233.712
<b>Totale complessivo</b>	<b>2.856.057</b>	<b>85.748</b>	<b>310.998</b>	<b>3.252.803</b>

Tab. 14. Superficie produttiva mq per tipologia di azienda.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

La tabella 14 si riferisce alle superfici utilizzate dalle imprese, dal settore non profit e dalla pubblica amministrazione e al totale delle superfici occupate da attività produttive.

Il dato principale, quello delle imprese, mostra la grande concentrazione di aree produttive all'interno del territorio comunale di Imola, 1.484.395 mq. La seconda maggiore concentrazione di aree produttive dedicate all'industria è collocata a Castel San Pietro Terme che conta 409.701 mq utilizzati dall'industria, ponendosi rispetto alle altre realtà di media grandezza (Dozza, Castel Guelfo, Medicina e Mordano), in una posizione di dominio con un valore all'incirca il doppio di quello registrato negli altri tre centri paragonabili. È possibile individuare anche due centri di medie-piccole dimensioni (Casalfiumanese e Borgo Tossignano) che si attestano tra i 75.000 mq e i 100.000 mq. Infine le due restanti realtà di Castel del Rio e Fontanelice si attestano su livelli decisamente inferiori, rispettivamente di 10.627mq e 26.916mq.

Comuni	Proprietà			Affitto			Altro			Affitto Totale	Proprietà Totale	Altro Totale	Totale
	Impresa	Non profit	Pubblico	Impresa	Non profit	Pubblico	Impresa	Non profit	Pubblico				
Borgo Tossignano	56.803	440	3.826	11.141	186		3.877	354	1.205	11.327	61.069	5.436	77.832
Casalfiumanese	39.887	20	535	62.416	335		2.920	464	1.120	62.751	40.442	4.504	107.697
Castel del Rio	6.099	480	1.040	3.998	26		530	308	743	4.024	7.619	1.581	13.224
Castel Guelfo	90.368	1.674	1.651	42.400			22.095	2.543	1.658	42.400	93.693	26.296	162.389
Castel San Pietro	188.138	3.132	12.050	193.122	2.952		28.441	9.257	35.815	196.074	203.320	73.513	472.907
Dozza	102.269	32	3.595	57.492	2.709	210	8.118	552	6.428	60.411	105.896	15.098	181.405
Fontanelice	20.755	42	935	5.350	651	1.652	807	989	1.441	7.653	21.732	3.237	32.622
Imola	878.599	5.377	112.336	489.362	18.281	14.430	116.434	21.080	82.569	522.073	996.312	220.083	1.738.468
Medicina	96.295	1.454	9.800	85.616	3.916	260	18.173	6.701	10.332	89.792	107.549	35.206	232.547
Mordano	187.116	610	2.050	29.542	304		7.894	879	5.317	29.846	189.776	14.090	233.712
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.666.329</b>	<b>13.261</b>	<b>147.818</b>	<b>980.439</b>	<b>29.360</b>	<b>16.552</b>	<b>209.289</b>	<b>43.127</b>	<b>146.628</b>	<b>1.026.351</b>	<b>1.827.408</b>	<b>399.044</b>	<b>3.252.803</b>

Tab. 15. Superficie produttiva mq per tipologia di azienda e titolo di godimento.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 1991-2001.

Dalla tabella 15 è possibile analizzare i titoli di godimento per le imprese e le istituzioni che utilizzano le aree produttive censite. Il dato generale indica una diffusa proprietà delle aree produttive (1.827.408 mq, circa il 56% del totale) pur mostrando anche importanti parti del sistema produttivo destinate ad aree in affitto per la produzione dei propri beni o servizi (1.026.351 mq, circa il 31,5% del totale). Tale tendenza corrisponde alla realtà riferibile alle imprese lucrative (1.66.329 mq in proprietà e 980.439 mq in affitto), mentre nel settore pubblico le aree in proprietà e quelle in affitto si equivalgono (147.818 mq le aree in proprietà e 146.628 mq quelle in affitto). Il settore non profit ha una situazione completamente diversa, dove la quota delle aree produttive di proprietà (13.261 mq) corrisponde alla metà di quelle totali, ma il dato più rilevante è la quota di superficie utilizzata derivante da altre forme di concessione che, con 43.127 mq, risulta essere esattamente metà della superficie totale utilizzata dal settore non profit. La tabella 16 mostra le superfici produttive suddivise in attività secondo la classificazione ATECO. La dimensione della superficie produttiva utilizzata per i diversi settori è un indicatore parziale del peso economico di un'attività, poiché lo spazio richiesto per generare la stessa redditività per talune attività rispetto ad altre può risultare differente per motivi intrinseci al processo produttivo. In questa sede è comunque un importante indicatore da considerare insieme al peso occupazionale e al prodotto lordo per cercare di anticipare gli sviluppi futuri del sistema produttivo imolese e rispondere conseguentemente al possibile bisogno di superfici produttive che gli scenari futuri potrebbero richiedere.

Settore	Circondario	Comuni									
		Borgo Tossignano	Casalfiumanese	Castel del Rio	Castel Guelfo	Castel San Pietro	Dozza	Fontanelice	Imola	Medicina	Mordano
A-B - Agricoltura, caccia e relativi servizi	<b>19.908</b>	390	813	170	1.398	2.919	480	410	7.490	3.614	2.224
C - Estrazione mineraria	<b>12.322</b>		150	10		1.330			10.832		
D - attività manifatturiere	<b>1.792.474</b>	57.114	85.119	1.949	121.969	230.802	113.134	18.079	836.445	127.971	199.892
F - Costruzioni	<b>90.842</b>	1.555	3.281	498	4.174	15.793	3.579	856	50.452	8.553	2.101
G - Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa	<b>520.004</b>	4.728	8.439	3.038	17.992	81.448	36.611	3.175	318.032	32.842	13.699
H - Alberghi e ristoranti	<b>116.509</b>	2.386	3.773	3.316	3.647	27.090	5.874	2.735	57.433	7.504	2.751
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	<b>104.559</b>	2.658	1.129	372	2.958	10.147	2.893	955	73.540	8.067	1.840
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali ed imprenditoriali	<b>103.872</b>	2.377	1.434	125	2.132	16.057	3.118	364	70.456	6.655	1.154
L - Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	<b>33.351</b>	994	535	1.131	1.316	4.482	2.686	1.115	16.442	3.610	1.040
M - Istruzione	<b>164.983</b>	1.655	1.120	1.122	1.858	24.723	6.378	1.401	108.788	11.851	6.087
N - Sanità e altri servizi sociali	<b>165.717</b>	3.182	597	947	104	26.208	2.054	2.332	120.460	8.743	1.090
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	<b>128.262</b>	793	1.307	546	4.841	31.908	4.598	1.200	68.098	13.137	1.834

Tab. 16. Superficie produttiva mq per settore produttivo ATECO.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 2001.

Dalla tabella 16 emerge l'importanza che riveste il settore manifatturiero, soprattutto in termini di superfici richieste (1.792.474 mq); il commercio, che risulta essere il secondo settore per richiesta di superfici, si ferma a 520.004 mq, mentre gli altri settori si attestano su valori di superficie inferiori ai 200.000 mq. Come precedentemente accennato, può risultare utile confrontare e cercare di mettere in rapporto le tre dimensioni fin qui analizzate del sistema produttivo imolese: il n. di UL nel territorio, il n. di Addetti, la superficie impiegata per ogni attività economica;

Nuovo Circondario Imolese	UL				
	Totale	Addetti	Superficie	Super/UL	Superf/add
A-B - Agricoltura, caccia e relativi servizi	129	356	19.908	154	56
C - Estrazione mineraria	8	112	12.322	1.540	110
D - Attività manifatturiere	1.456	16.770	1.792.474	1.231	107
F - Costruzioni	1.350	3.857	90.842	67	24
G - Commercio	2.511	7.130	520.004	207	73
H - Alberghi e ristoranti	492	2.143	116.509	237	54
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	626	2.244	104.559	167	47
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca	1.881	4.046	103.872	55	26
L - Pubblica amministrazione	42	953	33.351	794	35
M - Istruzione	145	2.660	164.983	1.138	62
N - Sanità e altri servizi sociali	583	3.496	165.717	284	47
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	1.110	1.408	128.262	116	91
<b>Totale Circondario</b>	<b>10.617</b>	<b>46.667</b>	<b>3.252.803</b>	<b>306</b>	<b>70</b>

Tab. 17. 2001. UL. addetti e superfici per settore economico.

Fonte: Dati ISTAT, Censimenti dell'industria e dei servizi, 2001.

La tabella 17 riporta la classificazione ATECO in rapporto alle UL. Le prime tre colonne riportano le UL. Le restanti valutano i rapporti tra queste tre diverse grandezze, restituendo il numero medio di addetti per ogni UL del settore (col.3), la superficie media per ogni UL del settore (col. 5) e infine la superficie media per ogni dipendente del settore. Portando l'attenzione su questi tre rapporti è possibile notare:

**Addetti/UL:** la pubblica amministrazione e l'istruzione risultano essere i due settori con le UL nelle quali viene impiegato il maggior numero di addetti con una dimensione di 23 addetti per ogni UL nella p.a. e di 18 addetti per UL nell'istruzione. Seguono le attività manifatturiere ed estrattive dove in ogni UL vengono impiegati più di 10 addetti, tutte le altre attività rivelano una grande diffusione di piccole UL con l'estremo dei servizi personali e sociali dove mediamente è impiegato un addetto per ogni UL.

**Superficie/UL:** le attività estrattive e quelle manifatturiere mostrano i valori più alti rispettivamente con 1.540 mq/UL e 1.231 mq/UL; seguono l'istruzione con 1.138 mq/UL e l'amministrazione pubblica con quasi 800 mq/UL. Tutte le altre attività riportano invece rapporti molto più bassi con il caso estremo delle costruzioni e delle attività professionali che mostrano valori intorno ai 60 mq/UL.

**Superficie/addetti:** i valori maggiori sono ottenuti dalle attività estrattive (110 mq/addetto) e da quelle manifatturiere (107 mq/addetto). Valori simili si registrano per gli altri servizi (91 mq/addetto) e il commercio (70 mq/addetto circa). Le altre attività produttive si attestano intorno ai 50 mq/addetto ad eccezione delle costruzioni e dei servizi professionali dove si registrano valori al di sotto dei 30 mq/addetto.

## 5.2 IL RAPPORTO TRA L'ECONOMIA. LA PRODUZIONE E LE SUPERFICI UTILIZZATE

Quanto analizzato fa emergere la correlazione tra alcune tipologie produttive e l'utilizzo più o meno ampio del suolo. Il territorio imolese è tradizionalmente legato alle produzioni manifatturiere, con una particolare vocazione per la meccanica e importanti produzioni ceramiche e alimentari. L'evoluzione che il sistema produttivo ha subito negli ultimi quindici anni in Italia indica per il futuro un rallentamento complessivo del comparto manifatturiero a vantaggio di altre tipologie produttive (soprattutto servizi e terziario avanzato). Tale evoluzione, qui analizzata solo fino al 2001, deve portare ad una riflessione sui valori previsionali di superficie destinata alla produzione, sia in termini quantitativi che in termini qualitativi e di destinazione.

Il rischio che si può correre oggi è quello di continuare ad applicare schemi d'analisi, rivelatisi corretti nel passato, ma non più applicabili alla mutata situazione attuale e all'ulteriore evoluzione produttiva prevista.

## **6. LA LOGISTICA**

### **6.1 LA LOGISTICA INTEGRATA NEL PROCESSO PRODUTTIVO: UNO SGUARDO AL SISTEMA LOGISTICO DEL CENTRO-NORD**

Nella teoria aziendale è ormai pacifico definire sotto il termine "logistica" tutte le strategie, i processi, le azioni, volti a movimentare fisicamente i prodotti, o i materiali e i componenti che li costituiscono, al fine di massimizzare l'efficienza e l'efficacia produttiva e distributiva.

La logistica deve essere intesa quindi non più come un mero servizio alla produzione o alla distribuzione, bensì come una parte fondamentale del processo produttivo stesso, e come una delle determinanti del successo di un'iniziativa economica. Un concetto che comprenda, oltre che l'efficiente trasferimento dei prodotti finiti al consumatore finale, anche il trasferimento delle materie prime dalle fonti di approvvigionamento all'ingresso delle linee di produzione, ma anche la movimentazione dei componenti e dei semilavorati all'interno della filiera produttiva, aspetto che come vedremo in seguito ha una rilevanza centrale per il sistema produttivo imolese.

L'Emilia Romagna è in una posizione centrale e strategica lungo l'asse nord-sud che collega la Pianura Padana al resto d'Italia. Inoltre può vantare una posizione di vantaggio rispetto anche ad alcuni dei maggiori porti tirrenici (Livorno e Genova) e al porto di Ravenna.

Tale vantaggio geografico che va ad aggiungersi ad un sistema infrastrutturale, autostradale e soprattutto ferroviario, tra i più avanzati d'Italia e d'Europa ha permesso la crescita di molteplici nodi logistici nel territorio regionale, riferibili principalmente a tre tipologie:

- Nodi logistici di dimensione e importanza nazionale/internazionale (Interporto di Bologna e Porto di Ravenna).
- Nodi "distrettuali" anche di notevoli dimensioni (è il caso di Dinazzano per le ceramiche di Sassuolo e in misura minore per Faenza) legati soprattutto a distretti produttivi locali.
- Nodi regionali/locali che concentrano alcuni servizi specifici (è il caso di Campogalliano che funge da polo road-road) o servono i sistemi locali.

Come verrà approfondito nel paragrafo successivo, il sistema logistico localizzato nel territorio del Circondario è composto sostanzialmente dallo scalo ferroviario merci e dall'autoparco di Imola, e si caratterizza per l'orientamento locale dei servizi logistici forniti.

### **6.2 IL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE: I SERVIZI LOGISTICI LEGATI ALLE PRODUZIONI LOCALI**

Il sistema logistico e dei trasporti merce è strettamente legato alla produzione e conseguentemente risente dei particolari assetti locali del sistema produttivo ed economico. Tralasciando in questa sede approfondimenti sulle peculiarità del sistema produttivo del Circondario Imolese (Cfr. Capitolo 1) è comunque necessario richiamare le principali particolarità dell'economia circondariale. L'economia dell'imolese si caratterizza per la vocazione industriale che occupa circa la metà degli addetti alle imprese. La produzione industriale è concentrata soprattutto nel comparto delle macchine automatiche e delle ceramiche (soprattutto nella valle del Santerno e Imola). Questi due settori produttivi differiscono totalmente dal punto di vista dell'organizzazione della filiera produttiva e distributiva, nel livello di integrazione verticale delle imprese protagoniste e conseguentemente anche per le caratteristiche

richieste ai servizi logistici. Il comparto ceramico evidenzia un alto grado di integrazione del processo produttivo che tende ad esternalizzare pochissime fasi di lavorazione, per cui il prodotto viene completamente realizzato negli stabilimenti per poi essere distribuito. Ne consegue che la maggiore richiesta logistica in entrata sia composta dalle materie prime minerarie necessarie alla produzione. Tali minerali provengono da cave locali e in subordine da fornitori esterni nazionali e internazionali. Il trasporto viene effettuato prevalentemente su gomma. Negli ultimi anni il mutato contesto generale del comparto, con l'ingresso di forti concorrenti stranieri, ha spinto le aziende a rimodellare i metodi produttivi e commerciali. Inoltre il settore soffre di una forte frammentazione a valle, con la mancanza di distributori medio-grandi. Questo implica una gestione interna di molti ordinativi di piccole dimensioni che girano principalmente su strada, per la maggior parte spediti franco fabbrica con un basso controllo della spedizione da parte dei produttori e con dinamiche legate al riempimento dei mezzi che rallentano i tempi logistici creando una delle maggiori criticità della filiera produttiva ceramica.

Diversa è la situazione del primo comparto per fatturato e addetti (Cfr. Capitolo 1) produttivo imolese, le macchine automatiche. La produzione di macchine automatiche dedicate al dosaggio, confezionamento e imballaggio di prodotti, in tutto il territorio provinciale bolognese, e più in generale nella parte centrale dell'Emilia Romagna (tra le province di Reggio Emilia, Modena e Bologna) ha assunto ormai da più di mezzo secolo i caratteri di una tipica economia distrettuale: un tessuto diffuso di imprese produttrici attorno a cui orbita un universo di fornitori e sub-fornitori di dimensioni molto piccole. Il settore mostra peculiarità già precedentemente affrontate (Cfr. Capitolo 1) ma al fine di un'analisi dei bisogni logistici è utile evidenziarne soprattutto tre:

1) L'impresa principale si occupa quasi esclusivamente della progettazione, assemblaggio in sede del cliente, assistenza post-vendita dell'impianto. I componenti vengono quasi esclusivamente prodotti da imprese fornitrici localizzate sempre nella zona. Questo fenomeno innesca un forte bisogno di trasporti locali solitamente risolti con servizi navetta tra gli impianti attraverso il medio trasporto su gomma.

2) La fase di spedizione dell'impianto al cliente. Parti degli impianti prodotti risultano spesso fuori standard dimensionali, questo richiede servizi speciali di trasporto per elementi spesso fuori sagoma. Inoltre il forte orientamento all'export internazionale del settore implica il coinvolgimento di molteplici attori in fase di spedizione anche in relazione alla destinazione. Per spedizioni continentali via terra, raramente viene utilizzato un sistema combinato (binario-strada) ma prevale il trasporto stradale. Le spedizioni overseas avvengono invece via mare appoggiandosi soprattutto ai porti tirrenici per le destinazioni atlantiche.

3) La fase post-vendita di assistenza all'impianto. La produzione di pezzi di ricambio e il servizio di assistenza ha ormai superato il 20% del totale del fatturo settoriale. L'urgenza degli interventi e la dimensione relativamente ridotta dei pezzi spingono i produttori a ricorrere a corrieri espressi.

### **6.3 IL SISTEMA LOGISTICO LOCALE**

Il territorio del nuovo Circondario Imolese ha un'estensione territoriale piuttosto ampia, muovendo dal confine sud con la Toscana, fino al confine nord con la provincia di Ferrara, non tralasciando la vicinanza con Forlì, la Provincia di Ravenna (in particolar modo Faenza e Lugo) fino ad arrivare a ridosso dell'area metropolitana bolognese a ovest. Il sistema viario del Circondario si basa su quattro direttrici:

- in direzione est-ovest la Via Emilia che percorre il territorio da Castel San Pietro al confine con la Provincia di Forlì-Cesena, a cui si affianca l'Autostrada A14 e la linea ferroviaria Bologna-Ancona;

- la SP 253 R San Vitale, da Bologna a Ravenna, che attraversa il territorio di Medicina;
- la SS 610 Selice-Montanara che attraversa la valle del Santerno supera Imola e passa in prossimità di Mordano;
- la SP 19 San Carlo che collega Castel San Pietro Terme a Medicina, e interseca il produttivo San Carlo;

A causa dell'ampia estensione territoriale, il sistema produttivo circondariale, relativamente ai servizi logistici, fa riferimento a diversi nodi. A tal proposito è possibile individuare due zone di "influenza": il sistema "San Carlo" e, in generale, le attività localizzate nei territori di Medicina e Castel San Pietro che, risentendo della vicinanza a Bologna e all'Interporto, lo scelgono come nodo logistico principale. Differente è la situazione per il sistema produttivo della valle del Santerno, di Imola e Mordano. Le attività produttive, soprattutto il sistema ceramico del Santerno, e meccanico imolese, si trovano in una posizione quasi perfettamente mediana tra l'interporto di Bologna e il porto di Ravenna. Negli ultimi anni è da non trascurare anche la vicinanza al terminal di Lugo. L'economia di questi due poli produttivi assestati si caratterizza per la concentrazione di imprese ceramiche nella Valle del Santerno, e di quelle meccaniche a Imola, dove, comunque, sono presenti anche importanti attori economici dediti alla produzione ceramica. L'impronta distrettuale dei due sistemi e il differente orientamento produttivo, dettano necessità logistiche diverse per i due sistemi economici, come già accennato nel precedente paragrafo. Di contro la prossimità geografica e la conformazione territoriale che praticamente impone il passaggio da Imola per i mezzi provenienti o diretti nella Valle del Santerno accomuna questi due sistemi produttivi, creando l'opportunità di un bacino d'utenza logistico allargato e di una certa rilevanza per le strutture logistiche previste a Imola. In particolare il progetto di ampliamento del nuovo scalo merci, che si pone come obiettivo quello di diventare il nodo logistico locale di riferimento, deve prendere in considerazione le dinamiche (positive e negative) che potranno nascere dalla prossimità ad altri nodi logistici e portuali presenti nel territorio romagnolo e bolognese. A tale fine sembra utile, in questa sede, analizzare in prima istanza il sistema logistico presente nel territorio di Imola, così da comprendere l'attuale situazione e i possibili sviluppi. Nel successivo paragrafo invece si effettuerà una "panoramica" degli altri nodi logistici presenti nell'area romagnola e bolognese, analizzandoli brevemente, così da pervenire successivamente ad un piccolo quadro di insieme che possa in qualche misura evidenziare criticità, e opportunità rispetto al nuovo riassetto logistico di Imola.

## **IL NUOVO SCALO MERCI DI IMOLA**

Il progetto in corso di realizzazione di un nuovo scalo merci a Imola – inserito nel PRIT 98 come nodo logistico a gestione privata, prevede, in seguito alla dismissione del vecchio scalo, il trasferimento del sito nella zona tra lo scalo passeggeri e la zona industriale di Imola, l'ammodernamento e l'ampliamento degli impianti così da poter creare un nodo logistico intermodale dedicato soprattutto al sistema produttivo locale capace di offrire servizi logistici in collegamento anche con l'Interporto di Bologna. Si stima che il bacino di utenza individuato possa esprimere una domanda potenziale che oscilla tra le 350.000 e le 750.000 tonnellate di merce movimentata all'anno. I punti critici del progetto risiedono nel rischio di saturazione del corridoio "Via Emilia - autostrada A14" e del nodo ferroviario bolognese, considerate anche le previsioni di sviluppo insediativo della zona. Dal punto di vista competitivo, il nuovo scalo dovrà necessariamente trovare nell'interporto bolognese un alleato e un partner con cui lavorare in maniera coordinata. Dovrà anche considerare la concorrenza di altri nodi in fase di attivazione e sviluppo localizzati nelle vicinanze e che in parte puntano al medesimo bacino di utenza. Descritto brevemente ciò che sarà il nodo logistico

imolese è necessario considerare la presenza di altre strutture logistiche collocate nel territorio limitrofo. In particolare è possibile individuare un primo gruppo di attori di rilevanza nazionale, non direttamente in concorrenza con la futura struttura imolese, ma ai quali questa dovrà guardare e in qualche misura collaborare: l'Interporto di Bologna e il porto di Ravenna. Oltre ai due principali attori logistici regionali sono presenti nel territorio romagnolo altre strutture che offrono, o offriranno in futuro, gli stessi servizi logistici previsti per il nodo di Imola, rivolgendo parzialmente allo stesso bacino di utenza. La vicinanza fisica e di posizionamento strategico renderà necessario un confronto, in qualche modo concorrenziale con i nodi logistici di Faenza, Lugo e del nascente scalo di Villaselva.

## **INTERPORTO DI BOLOGNA**

L'Interporto di Bologna è una struttura di rilievo nazionale controllata dal Comune di Bologna, dalla Provincia di Bologna e dalla Camera di Commercio di Bologna. L'Interporto, collocato tra Castelmaggiore e San Giorgio di Piano integra le infrastrutture stradali, attraverso l'accesso diretto all'autostrada A13, quelle ferroviarie e secondo il PTCP è prevista e auspicata una maggiore integrazione con il porto di Ravenna. La struttura può contare su un'area di oltre 2 milioni di mq un fascio di 4 binari base e 15 terminal che ogni anno movimentano nel complesso quasi 4.000.000 tonnellate di merce di cui 1.800.000 su ferro. Vi hanno sede operatori di servizi "tuttostrada" sia nazionali che internazionali, overseas e servizi di logistica distributiva. Il bacino di riferimento dell'Interporto è soprattutto l'aerea bolognese e romagnola, mentre più flebili risultano i legami con l'area emiliana; conseguentemente compete, dal punto di vista del bacino di domanda, con le altre strutture di dimensione minore della Romagna. In futuro è prevista un'ulteriore espansione della struttura sia in termini di aree che di quantitativi di merce movimentata.

## **PORTO DI RAVENNA**

Il porto di Ravenna, con i suoi 22 milioni di tonnellate di merce movimentata si attesta come il terzo maggior porto dell'alto Adriatico, dopo Venezia e Trieste. La struttura portuale, costituita da una superficie complessiva di oltre 2.000 ettari (1.500 di superficie urbanizzata e quasi 600 ettari di superficie d'acqua), è gestito da un'autorità portuale a maggioranza pubblica. All'interno del porto operano sia soggetti privati che pubblici, terminalisti e spedizionieri che offrono sia servizi di trasporto per le tratte terrestri che servizi per la logistica marittima. L'offerta del porto di Ravenna si concentra quasi esclusivamente sulle tratte mediorientali del mediterraneo, e su alcune specifiche tipologie merceologiche tra cui gli oli minerali. Risulta invece moderata l'interazione con poli intermodali sia emiliani che dell'area lombarda (come testimonia il basso dato di traffico ferroviario che raggiunge appena il 5% del totale movimentato annuo) a causa della concorrenza subita dai porti del Tirreno (Genova e Livorno soprattutto). Negli ultimi anni è in corso una specializzazione che ha come oggetto la movimentazione a refrigerazione passiva del settore ortofrutticolo.

## **LUGO**

Nel territorio comunale di Lugo sorge un nodo intermodale gestito dall'azienda privata Lugoterminal ed opera sotto il controllo Centro Merci Intermodale Lugo controllata pubblicamente. Il terminal logistico di Lugo consta di 110.000 mq di superficie complessiva, 4 binari base e 2 binari terminal e muove ogni anno 366.000 tonnellate di merce di cui 164.000 su ferro. Il nodo offre servizi di logistica e servizi ferroviari con treni a blocco. La struttura essendo gestita privatisticamente, risente delle strategie aziendali della Lugoterminal che opera soprattutto come broker di legnami. All'interno della struttura vengono anche movimentati prodotti agricoli, conservieri e refrigerati, ma l'interazione con il sistema produttivo locale appare ancora su livelli bassi, anche se negli ultimi anni ha fatto mostrare importanti dati di crescita del

traffico. Considerata la prossimità a Imola e la completa indipendenza strategica si configura come uno dei maggiori concorrenti nell'area romagnola per le altre strutture intermodali e per il nuovo scalo merci di Imola.

## **VILLASELVA**

Nodo intermodale pubblico attualmente in corso di completamento da parte di RFI è candidato a divenire il centro intermodale più importante della Romagna. A regime il polo dovrebbe contare una superficie utile di 110.000 mq e attrarre un bacino di utenza di oltre 750.000 tonnellate di merci movimentate all'anno, gran parte delle quali provenienti dalla zona industriale di Forlì, con cui è in progetto il collegamento ferroviario. Verranno offerti servizi ferroviari attualmente espletati in scali merce minori e in via di dismissione, sfruttando le potenzialità residue della tratta Bologna-Ancona, mentre per quanto riguarda i servizi su strada la struttura mostra un punto di debolezza a causa della localizzazione, che richiede raccordi con la Via Emilia e l'autostrada. Inoltre è posizionata in una zona in forte espansione, con livelli di traffico già elevati.

## **CENTRO SERVIZI MERCI DI FAENZA**

Progetto comunale attuato tramite apposita Società di Trasformazione Urbana in seguito alla dismissione dello scalo merci di proprietà di RFI. Dovrebbe coprire una superficie di 76.000 mq con una previsione di movimentazione merce annuale a regime di circa 350.000 tonnellate e due operatori logistici privati. La struttura si concentrerà soprattutto sul locale bacino di utenza, costituito per la maggior parte dal comparto ceramico. Tale specializzazione potrebbe produrre economie di specializzazione che potrebbero attrarre parte del traffico prodotto nel distretto ceramico della valle del Santerno. Dopo avere considerato le linee di sviluppo del progetto imolese, e i nodi logistici presenti nel territorio circostante, è possibile cercare di individuare alcuni punti critici, ma anche alcune prerogative in merito allo sviluppo di un'infrastruttura dedicata alla logistica a Imola. Il progetto di creazione di un nodo logistico integrato (autoparco-scalo merci) nel territorio di Imola e orientato all'offerta di servizi logistici per il polo produttivo Selice e della valle del Santerno possiede alcuni punti di forza e alcune criticità. L'economia del territorio circostante, riferendosi in particolar modo al distretto della meccanica, offre un bacino di utenza e di traffico potenziale non indifferente che verrebbe tolto, o comunque razionalizzato, dal tratto autostradale in direzione di Bologna, con tutti i benefici in termini di minor traffico e inquinamento ambientale che ne conseguono. La vicinanza all'Interporto di Bologna si presenta, inoltre, come un'opportunità per concordare strategie future e partnership collaborative, di contro però l'alleanza con l'Interporto è da considerarsi come una condizione necessaria per potere operare a pieno e raggiungere i volumi merce previsti.

La creazione di un polo logistico a Imola si mostra anche un'opportunità per il sistema produttivo nel momento in cui i servizi offerti vengano realmente rivolti alle esigenze particolari del sistema produttivo locale (cfr. par. 3.2), prevenendo anche un reale coinvolgimento del tessuto imprenditoriale in fase di configurazione del servizio logistico. Il successo del progetto dipenderà naturalmente anche dagli operatori che gestiranno la struttura e offriranno i servizi. Le minacce competitive provenienti dall'esterno sono ravvisabili invece soprattutto in una mancata alleanza con l'Interporto di Bologna, che potrebbe innescare una dinamica concorrenziale in cui la piccola struttura imolese si troverebbe sicuramente svantaggiata. Inoltre la vicinanza del terminal di Lugo potrebbe rivelarsi una minaccia nel momento in cui le strategie del gestore portino ad un'offerta e ad un target di utenza uguale a quello imolese, potendo risultare appetibile per un'azienda privata inserirsi in uno scenario scarsamente presidiata.



## 7. L'INQUINAMENTO INDUSTRIALE

I dati emersi dalla tabella 17 mostrano la grande importanza del settore manifatturiero nell'ambito produttivo del Circondario, 1.456 Unità Locali d'impresa censite nel 2001 (quasi il 14% del totale) e 16.770 addetti (il 36% degli addetti complessivi occupati nel Circondario al 2001).

Insieme a questi due dati, già indicatori della dimensione del settore, è da considerarsi anche il dato della superficie produttiva impegnata dal comparto manifatturiero, quasi 1.800.000 mq, più della metà della superficie complessiva occupata per attività produttive.

Il dimensionamento del comparto unitamente alla natura delle produzioni indicano l'industria manifatturiera come uno dei principali determinanti dell'inquinamento nel Circondario.<sup>37</sup>

In questa sede verranno solamente ripresi alcuni importanti risultati emersi da precedenti indagini, ma comunque rivelatori di alcuni importanti fenomeni e tendenze causate dalla pressione delle attività manifatturiere sull'ambiente circostante.

Tralasciando i dati riferiti all'estensione superficiale delle aree produttive, già affrontata in altra sede, dei consumi di metano e delle emissioni in atmosfera, si andranno brevemente ad analizzare i valori di tre indicatori di pressione ambientale, cercando di quantificare la pressione sull'ambiente determinata dalla produzione industriale.

### 7.1. CONSUMI IDRICI INDUSTRIALI

Indica il consumo idrico annuale del settore, derivante dai consumi dell'acquedotto industriale, ed è espresso in mc/anno.

<b>Trend consumi idrici da acquedotto industriale per i Comuni serviti</b>				
<b>Territorio servito da Acquesotto industriale</b>	<b>Consumi annui (metri cubi)</b>			
	2000	2001	2002	2003
Imola	591.177	462.070	475.898	648.493
Mordano	235.568	242.166	279.496	700.774
Asse Selice	826.745	704.236	755.394	1.349.267
Dozza	265.796	197.193	366.086	393.718
Asse San Carlo	265.796	197.193	366.086	393.718
<b>Circondario Imolese</b>	<b>1.094.541</b>	<b>903.430</b>	<b>1.123.483</b>	<b>1.744.988</b>

Tab. 18. Trend consumi idrici da acquedotto industriale per i Comuni serviti.  
Fonte: Hera Imola-Faenza s.p.a.. rielaborazione HERVET.

I dati di tabella 18 possono fornire solo una parziale approssimazione tendenziale dei consumi idrici industriali, riferendosi esclusivamente alle utenze e ai comuni serviti dalla rete dell'acquedotto industriale.

Essi indicano un generale andamento caratterizzato da una lieve flessione nei due anni iniziali e una forte ripresa dei consumi nel 2002 e nel 2003.

### 7.2. CONSUMI ELETTRICI INDUSTRIALI

Il dato viene riportato in MWh/anno e viene analizzato in rapporto al numero di UL e di addetti per Comune.

<sup>37</sup> Bilancio Ambientale Territoriale dell'area del Circondario Imolese – Determinante Industria.

CONSUMO ENERGIA ELETTRICA/ADETTI – CONSUMO ENERGIA ELETTRICA/UNITÀ LOCALE					
	addetti	UL	MWh 2001	Consumi energia elettrica per addetto MWh/addetto	Consumi energia elettrica per addetto MWh/UL
Imola	23.611	5.111	266.409	11,3	52,1
Mordano	938	271	38.697	41,3	142,8
<i>Asse Selice</i>	<i>24.549</i>	<i>5.382</i>	<i>305.106</i>	<i>12,4</i>	<i>56,7</i>
Castel San Pietro T.	5.707	1.794	22.830	4,0	12,7
Castel Guelfo	1.620	316	10.538	6,5	33,3
Medicina	2.632	1.025	8.434	3,2	8,2
Dozza	2.328	535	9.836	4,2	18,4
<i>Asse San Carlo</i>	<i>12.287</i>	<i>3.670</i>	<i>51.628</i>	<i>4,2</i>	<i>14,1</i>
Casalfiumanese	1.119	217	6.895	6,2	31,8
Borgo Tossignano	402	198	2.073	5,2	10,5
Fontanelice	302	128	2.847	9,4	22,2
Castel del Rio	140	74	160	1,1	2,2
<b>Circondario</b>	<b>38.799</b>	<b>9.669</b>	<b>368.709</b>	<b>9,5</b>	<b>38,1</b>

Tab. 19. Consumo energia elettrica/addetti – consumo energia elettrica/unità locale.  
Fonte: Hera Imola-Faenza s.p.a.. rielaborazione HERVET.

Dalla tabella 19 è possibile notare come il solo Comune di Imola registri la maggior parte dei consumi elettrici di tutta l'industria circoscrizionale, 266.409 MWh su un totale di 368.709 MWh (oltre il 70% dei consumi totali). Rapportando il consumo energetico al numero di addetti e UL emergono i dati del Comune di Mordano che con i suoi 41,3 MWh/addetto si posiziona su valori più che quadrupli rispetto alla media circoscrizionale; lo stesso avviene per quanto riguarda il consumo di energia elettrica per unità locale d'impresa, dove i valori registrati da Mordano - 142,8 MWh/UL - sono oltre 3,7 volte il consumo medio registrato in tutto il Circondario. Valori alti per entrambi gli indici si registrano anche a Imola e Castel san Pietro, mentre tutti gli altri Comuni si attestano su valori di molto inferiori con il caso estremo di Castel del Rio dove il consumo di energia elettrica nel 2001 è stato di 1,1 MWh per addetto e 2,2 MWh per UL.

### 7.3. INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Nel territorio del Circondario sono presenti quattro stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante, definiti ex. Art. 6 del D.Lgs. 334/99 come stabilimenti che possiedono quantitativi di sostanze pericolose tali da dover rispettare solo alcuni adempimenti imposti dal decreto.

Caratteristiche delle industrie a rischio di incidente rilevante			
Comune	Tipologia di attività	Principali sostanze detenute	Scenario incidentale
Medicina	Produzione concimi	ammoniaca, metanolo, nitrati	1 - Incendio da pozza 2 - Incendio da recipiente 3 - Esplosione confinata
	Deposito carburanti	Gasolio e benzina	1 - Incendio da pozza 2 - Incendio da recipiente 3 - Esplosione confinata 4 - Rilascio tossico
Imola	Produzione fili di rame smaltati	Sostanze infiammabili e tossiche	1 - Nube di vapori tossici 2 - Incendio da pozza 3 - Esplosione non confinata 4 - Esplosione non confinata di nube di vapori
	Deposito di fitofarmaci	Sostanze tossiche, molto tossiche, pericolose per l'ambiente, infiammabili e comburenti	1 - Rilascio tossico (dispersione di fumi tossici di combustione)

Fonte dati: Schede del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna

Tab. 20. Caratteristiche delle industrie a rischio di incidente rilevante.

Fonte: PTCP.

Due stabilimenti sono localizzati a Medicina (uno per la produzione di concime e uno per deposito carburanti), e due nel territorio di Imola (uno per la produzione di filo in rame smaltato e uno per deposito di fitofarmaci). La tabella 20 mostra il Comune di localizzazione dello stabilimento, il tipo di attività svolta, le principali sostanze pericolose detenute nello stabilimento stesso, l'evoluzione dei possibili scenari incidentali.

## **8. IL COMMERCIO**

La richiesta di superfici da impegnare in esercizi commerciali, la modulazione e la concentrazione spaziale delle stesse, negli ultimi 15 anni ha subito una rapidissima evoluzione.

Fino agli inizi degli anni novanta, la rete commerciale italiana era contraddistinta da una conformazione frammentaria, costituita da un sistema diffuso di piccoli esercizi commerciali specializzati e la quasi totale assenza della grande distribuzione nel commercio non alimentare. A partire però dai primi anni novanta e successivamente dal '98 dopo la riforma Bersani, la grande distribuzione è prepotentemente entrata nel sistema distributivo italiano, stravolgendolo sicuramente, e per certi aspetti migliorandolo, ma per altri innescando nuove dinamiche legate ai comportamenti d'acquisto, quali ad esempio la migrazione da un Comune ad un altro, e in alcuni casi a livello provinciale e regionale, facendo sorgere nuove esigenze di mobilità e dotazioni di servizi in prossimità di grandi concentrazioni commerciali che fungono da polo di attrazione per i consumatori.

La tendenza che qui si può già individuare, e che nel successivo paragrafo verrà meglio analizzata e considerata nella sua dimensione locale e circondariale, è composta da alcune linee evolutive principali:

- Lo sviluppo della grande distribuzione alimentare e non alimentare e il conseguente aumento delle superfici commerciali pro-capite riferite a questa tipologia commerciale, e in maniera meno evidente, l'aumento generalizzato della dotazione pro-capite di superficie commerciale.
- Il forte ridimensionamento di esercizi commerciali, soprattutto alimentari, minori (con una superficie utile minore ai 150 mq.).
- La forte riduzione degli esercizi commerciali piccoli, non alimentari, e specializzati in alcune tipologie merceologiche, localizzati in centri minori.

### **8.1. IL SISTEMA COMMERCIALE DEL NUOVO CIRCONDARIO IMOLESE**

La conformazione della rete commerciale nei Comuni del Circondario presenta delle particolarità rispetto alla situazione complessiva provinciale.

Per un confronto più approfondito tra l'assetto commerciale imolese e quello provinciale si rimanda al quadro conoscitivo per il piano sul commercio della Provincia di Bologna. Un dato che emerge dall'elaborato citato deve essere necessariamente evidenziato in questa sede: la graduale perdita di peso del sistema commerciale imolese manifestatasi dal 1991 in poi rispetto al resto della provincia bolognese.

Agli inizi degli anni novanta il sistema del commercio nel territorio del Circondario si imponeva per dotazione di superficie pro-capite, per la presenza di esercizi di medie-grandi dimensioni e per l'attrattività esercitata su tutta la provincia bolognese e sulle vicine province romagnole. Nel corso degli ultimi quindici anni però allo sviluppo più che sostenuto del sistema commerciale della cinta bolognese non ha fatto seguito un altrettanto adeguamento del sistema localizzato nel Circondario che si ritrova ormai in una situazione di subalternità e minore rilevanza. Questa perdita di competitività e attrattività è anche accentuata dal venir meno dei flussi commerciali romagnoli, a causa della creazione di strutture commerciali adeguate nel territorio della riviera.

Per quanto riguarda nello specifico la rete commerciale del Circondario, questa comprende situazioni eterogenee caratterizzate da elementi differenti e distintivi, che hanno seguito evoluzioni differenti e che ad oggi assumono conformazioni diverse.

Ai fini della nostra analisi è possibile individuare tre macro-aree eterogenee per quanto riguarda gli aspetti evolutivi e conformativi della presenza di esercizi commerciali:

- I Comuni che gravitano intorno all'asse "San Carlo", caratterizzati per la presenza di un importante centro di concentrazione commerciale come l'outlet, a Castel Guelfo, e che hanno visto crescere negli ultimi anni gli esercizi di piccola dimensione, con grandi concentrazioni nei centri urbani e soprattutto all'interno della struttura commerciale dell'outlet city.
- I Comuni che gravitano intorno a Imola, Dozza (soprattutto la frazione Toscanella) e Mordano che in passato aveva già sviluppato una rete commerciale di esercizi medio grandi, ma che hanno subito un rallentamento dell'evoluzione del tessuto commerciale e al momento soffrono un sottodimensionamento degli esercizi superiori a 2.500 mq.
- Infine i Comuni della Valle del Santerno che risentono della ridotta dimensione demografica e della conformazione collinare del territorio, dove la grande distribuzione non riuscirebbe e non ha interesse ad insediarsi ma dove comunque, considerata la ridotta distanza con Imola, l'offerta commerciale dei grandi esercizi collocati nell'imolese esercita la propria attrazione erodendo il sistema commerciale locale composto da piccoli e piccolissimi esercizi specializzati.

### 8.1.1. Il numero di esercizi commerciali

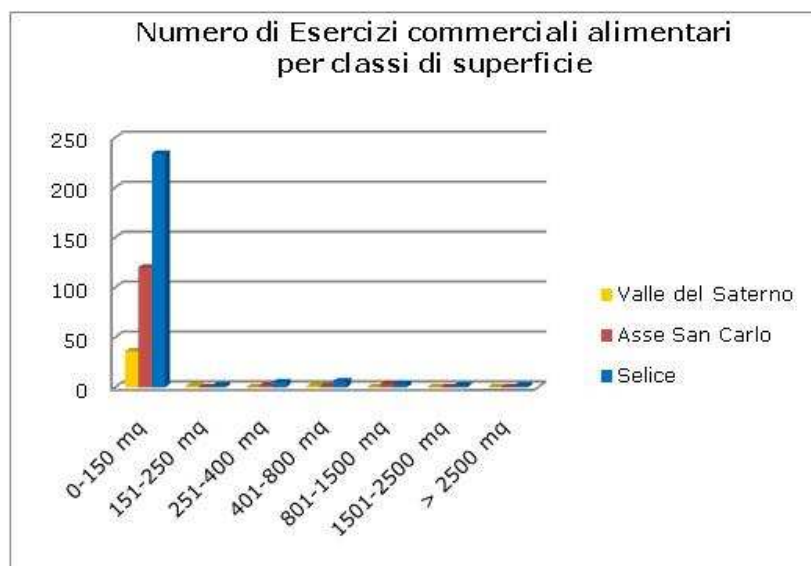
Analizzando la tabella e il grafico seguenti, che mostrano il numero di esercizi commerciali alimentari suddivisi per categorie in base alla superficie, emerge la netta prevalenza numerica di esercizi di piccole dimensioni (al di sotto dei 150 metri quadrati di superficie). Tale dato però si presenta in maniera differente nelle tre macro-aree individuate:

- Nella Valle del Santerno mancano del tutto esercizi di grandi e medie dimensioni, per cui la distribuzione alimentare si caratterizza per la presenza di piccoli esercizi localizzati prevalentemente nei centri urbani.
- L'asse "San Carlo" presenta alcuni esercizi di medie dimensioni, in considerazione anche della presenza di due centri (Medicina e Castel San Pietro) di importanti dimensioni.
- Infine l'area Selice presenta comunque una grossa concentrazione di esercizi di piccole dimensioni, pur mostrando la presenza un discreto numero di esercizi di medie e grandi dimensioni, localizzati soprattutto nel Comune di Imola.

Numero esercizi commerciali **alimentari** per categorie di superficie - fonte Osservatorio Commercio regione, dati Anagrafi comunali 2004

Ambito territoriale	Popolazione al 2004	0-150 mq	151-250 mq	251-400 mq	401-800 mq	801-1500 mq	1501-2500 mq	> 2500 mq	totale
Borgo Tossignano	3.259	6	0	0	1	0	0	0	7
Casalfiumanese	3.129	13	0	0	0	0	0	0	13
Castel del Rio	1.256	10	0	0	0	0	0	0	10
Fontanelice	1.884	7	1	0	0	0	0	0	8
<b>Valle del Santerno</b>	<b>9.528</b>	<b>36</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
Castel Guelfo	3.731	10	0	0	0	0	0	0	10
Castel San Pietro	19.654	79	0	0	1	1	0	0	81
Medicina	14.715	31	0	2	0	2	0	0	35
<b>Asse San Carlo</b>	<b>38.100</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126</b>
Dozza	5.883	10	0	3	0	1	0	0	14
Imola	66.170	217	2	1	6	2	2	2	232
Mordano	4.379	7	0	1	0	0	0	0	8
<b>Selice</b>	<b>76.432</b>	<b>234</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>254</b>
<b>Nuovo Circondario Imolese</b>	<b>124.060</b>	<b>390</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>418</b>

Tab. 21. Numero esercizi commerciali alimentari per categorie di superficie  
Fonte: Osservatorio commercio Regione, dati anagrafi Comunali 2004.



Graf.1. Numero di esercizi commerciali alimentari per classi di superficie.

Differente è la situazione per quanto riguarda gli esercizi non alimentari. Rispetto all'assetto del commercio specializzato nel settore alimentare, gli esercizi appartenenti ad altre categorie merceologiche mostrano differenziazioni maggiori tra le diverse realtà locali in rapporto alla dimensione del centro urbano.

Una conformazione che non segue queste regole, poiché influenzata da una grande struttura che funge da polo aggregativo, è quella di Castel Guelfo.

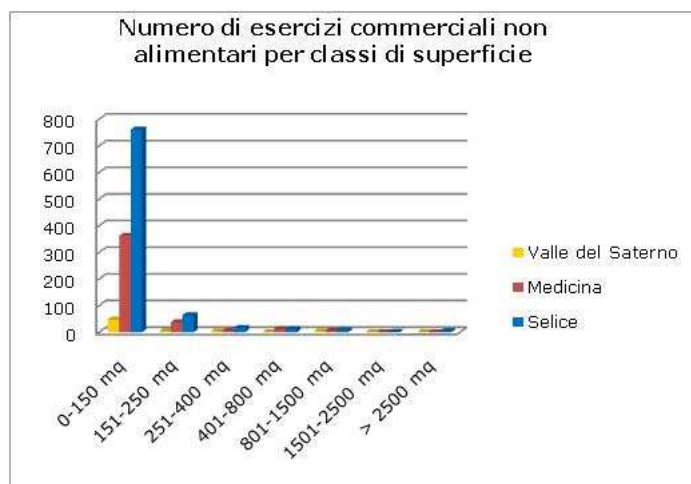
- Imola presenta l'assetto tipico di una città di medie dimensioni mostrando la presenza di tutte le tipologie di esercizi prese in esame, ma mostrando una concentrazione di esercizi piccoli, localizzati per lo più nel centro storico. Sviluppato appare anche il tessuto di esercizi di medie dimensioni, mentre gli esercizi con superficie superiore ai 1.500 metri quadrati risultano essere solo tre.
- I due centri di media dimensione del Circondario (Medicina e Castel San Pietro) mostrano una presenza di esercizi commerciali non alimentari simile, rispetto alla dimensione della superficie a disposizione. In particolare è possibile notare un'alta concentrazione di esercizi con superficie inferiore ai 150 metri quadrati, la presenza di qualche esercizio di media dimensione e la totale assenza di grandi superfici adibite al commercio.
- I piccoli centri mostrano la presenza di esercizi commerciali esclusivamente di piccole dimensioni. Il dato importante da evidenziare è però che, rispetto alla concentrazione degli esercizi alimentari, attuando la proporzione di scala, la differenza tra la concentrazione di esercizi nei centri medi e grandi rispetto ai centri più piccoli, evidenzia un impoverimento del tessuto commerciale in questi ultimi.

Numero esercizi commerciali <b>non alimentari</b> per categorie di superficie - fonte Osservatorio Commercio regione, dati Anagrafi comunali 2004									
Ambito territoriale	Popolazione al 2004	0-150 mq	151-250 mq	251-400 mq	401-800 mq	801-1500 mq	1501-2500 mq	> 2500 mq	totale
Borgo Tossignano	3.259	25	2	2	0	0	0	0	29
Casalfiumanese	3.129	3	2	1	0	2	0	0	8
Castel del Rio	1.256	5	0	0	0	1	0	0	6
Fontanelice	1.884	15	0	0	0	0	0	0	15
<b>Valle del Saterno</b>	<b>9.528</b>	<b>48</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58</b>
Castel Guelfo	3.731	32	27	4	1	0	0	0	64
Castel San Pietro	19.654	229	2	0	9	3	0	0	243
Medicina	14.715	101	8	2	2	3	0	0	116
<b>Asse San Carlo</b>	<b>38.100</b>	<b>362</b>	<b>37</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>423</b>
Dozza	5.883	44	2	0	2	2	0	2	52
Imola	66.170	688	60	16	10	6	1	2	783
Mordano	4.379	29	2	0	0	0	0	0	31
<b>Selice</b>	<b>76.432</b>	<b>761</b>	<b>64</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>866</b>
<b>Nuovo Circondario Imolese</b>	<b>124.060</b>	<b>1.171</b>	<b>105</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1.347</b>

Tab. 22. Numero esercizi commerciali non alimentari per categorie di superficie.

Fonte: Osservatorio Commercio Regione, dati anagrafi comunali 2004.

In generale, numericamente, la presenza di esercizi commerciali di piccole e piccolissime dimensioni è ancora preponderante.



Graf. 2. Numero di esercizi commerciali non alimentari per classi di superficie.

## 8.1.2. LA DOTAZIONE DI SUPERFICIE COMMERCIALE

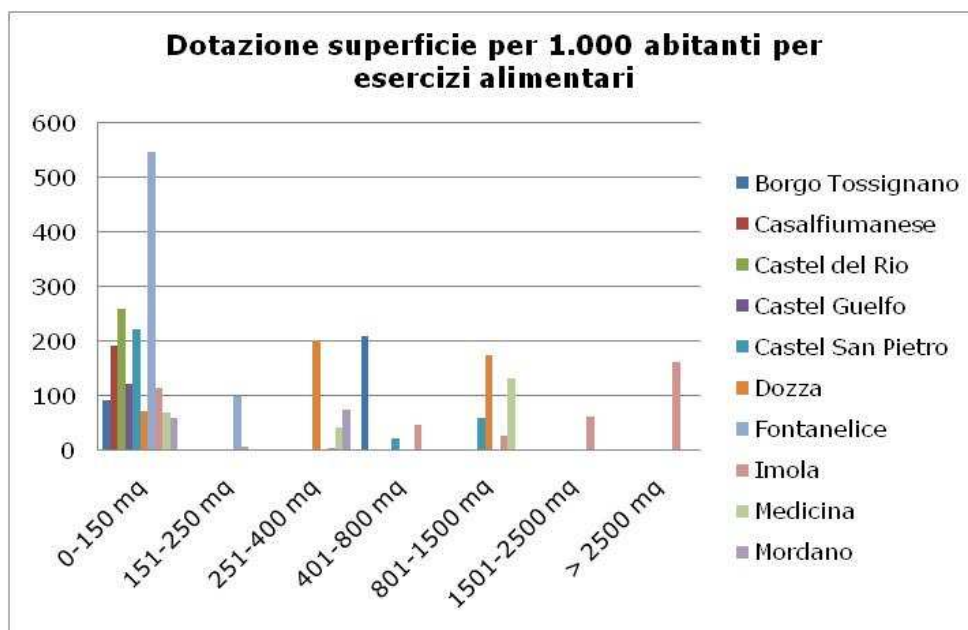
Dotazione di superficie ogni 1.000 abitanti per esercizi <b>alimentari</b> - fonte Osservatorio Commercio regione, dati Anagrafi comunali 2004									
Ambito territoriale	Popolazione al 2004	0-150 mq	151-250 mq	251-400 mq	401-800 mq	801-1500 mq	1501-2500 mq	> 2500 mq	totale
Borgo Tossignano	3.259	93,3	0	0	209,3	0	0	0	302,5
Casalfiumanese	3.129	191,8	0	0	0	0	0	0	191,8
Castel del Rio	1.256	261,1	0	0	0	0	0	0	261,1
Castel Guelfo	3.731	122,9	0	0	0	0	0	0	122,9
Castel San Pietro	19.654	223,4	0	0	22,1	61,1	0	0	306,6
Dozza	5.883	72,1	0	201,3	0	174,4	0	0	447,7
Fontanelice	1.884	546,7	100,8	0	0	0	0	0	647,6
Imola	66.170	116	6,8	5,6	47,3	28,4	62,1	162,5	428,7
Medicina	14.715	69,1	0	43,6	0	132	0	0	244,7
Mordano	4.379	60,7	0	75,4	0	0	0	0	136,1
<b>Nuovo circondario</b>	<b>124.060</b>	<b>133</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>49</b>	<b>33</b>	<b>87</b>	<b>361</b>

Tab. 23. Dotazione di superficie ogni 1.000 abitanti per esercizi alimentari. Fonte: Osservatorio Commercio Regione, dati anagrafi comunali 2004.

Passando dall'analisi del numero di esercizi suddivisi per classe di superficie alla dotazione di superficie commerciale per ogni 1.000 abitanti, mantenendo la classificazione superficiale degli esercizi, è possibile notare immediatamente alcune differenze sostanziali. Mentre il numero di esercizi alimentari di piccole dimensioni surclassa di gran lunga tutte le altre categorie, ed in particolare il numero di esercizi con più di 2.500 metri quadrati di superficie, analizzando la dotazione superficiale emerge una situazione meno lineare. Gli esercizi di piccola dimensione sono quelli che forniscono la dotazione maggiore però il divario rispetto ai grandi esercizi con più di 2.500 metri quadrati risulta inferiore rispetto a quanto il dato sul numero di esercizi poteva far presupporre.

Analizzando però l'ultima colonna della tabella è possibile notare che il dato della dotazione di superficie commerciale, per quanto riguarda gli esercizi con più di 2.500 metri quadrati, è composto esclusivamente da esercizi collocati nel Comune di Imola (che infatti mostra una dotazione di esercizi grandi maggiore a tutte le altre categorie), segno di un'alta concentrazione di tale categoria.





Graf. 3. Dotazione superficie per 1.000 abitanti per esercizi commerciali.  
Fonte: Osservatorio Commercio Regione, dati Anagrafi comunali 2004.

Nel resto del territorio invece è possibile rilevare dotazioni superficiali concentrate per lo più su esercizi alimentari di piccole dimensioni (evidente il caso di Fontanelice), con qualche punta di maggiore dotazione per esercizi di media grandezza a Dozza e Castel San Pietro. Per gli esercizi commerciali alimentari emerge quindi una situazione di sostanziale frammentazione, con alcuni grandi esercizi localizzati esclusivamente a Imola e qualche centro di media grandezza a Dozza e Castel San Pietro.

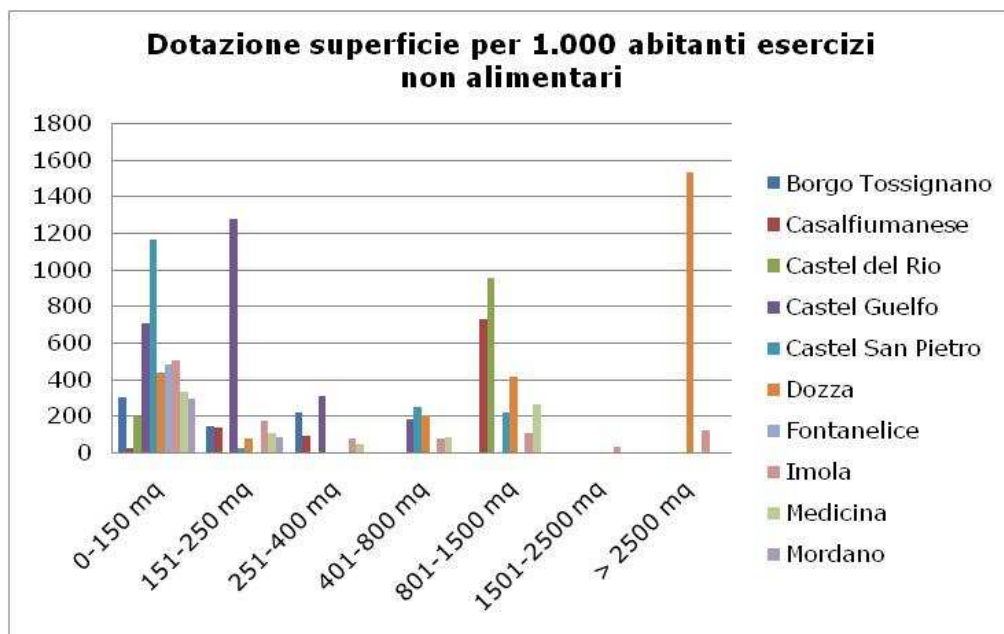
Dotazione di superficie ogni 1.000 abitanti per esercizi <b>non alimentari</b> - fonte Osservatorio Commercio regione, dati Anagrafi comunali 2004									
Ambito territoriale	Popolazione al 2004	0-150 mq	151-250 mq	251-400	401-800	801-1500	1501-2500	> 2500 mq	totale
Borgo Tossignano	3.259	296,4	139	219,1	0	0	0	0	654,5
Casalfiumanese	3.129	22,4	137,4	92,7	0	724,2	0	0	976,7
Castel del Rio	1.256	193,5	0	0	0	955,4	0	0	1.148,90
Castel Guelfo	3.731	703,1	1.273,30	310,3	176,3	0	0	0	2.463,10
Castel San Pietro	19.654	1.163,30	19,7	0	245,8	215,9	0	0	1.644,70
Dozza	5.883	435,8	75,3	0	205,8	415,1	0	1.530,00	2.662,00
Fontanelice	1.884	480,4	0	0	0	0	0	0	480,4
Imola	66.170	506,2	175,3	78,4	77,6	102,9	30,2	122,1	1.092,70
Medicina	14.715	326,5	102,3	46,4	82,7	263,3	0	0	821,1
Mordano	4.379	290,5	85	0	0	0	0	0	375,4
<b>Nuovo Circondario</b>	<b>124.060</b>	<b>562,7</b>	<b>160,7</b>	<b>64,7</b>	<b>105,2</b>	<b>168</b>	<b>16,1</b>	<b>137,7</b>	<b>1.215,10</b>

Tab. 24. Dotazione di superficie ogni 1.000 abitanti per esercizi non alimentari.  
Fonte: Osservatorio Commercio Regione, dati anagrafi comunali 2004.

Analizzando la dotazione di superficie per ogni mille abitanti degli esercizi commerciali non alimentari nel loro complesso, è possibile affermare che la maggior superficie commerciale pro-capite è costituita da esercizi di piccole dimensioni (inferiori a 150 mq); tutte le altre categorie offrono dotazioni più basse comprese tra i 64 mq e 160 mq ogni mille abitanti. La superficie di esercizi di dimensioni comprese tra 1501 e 2500 mq è molto bassa e localizzata esclusivamente a Imola. Analizzando i dati nel dettaglio è possibile evidenziare:

- Castel San Pietro ha una grande dotazione di superficie commerciale concentrata in piccoli esercizi, con un valore che è il doppio della media circondariale.
- Viceversa Casalfiumanese è il Comune con la dotazione minore, soprattutto per gli esercizi piccoli e medi. Il valore di dotazione per esercizi tra 801 e 1550 mq è da leggere alla luce della presenza di uno sviluppato comparto produttivo ceramico che comprende anche punti vendita ed espositivi che richiedono ampi spazi.

- Castel Guelfo ha valori di dotazione molto alti per esercizi commerciali di superficie medio-piccola, grazie alla presenza di un outlet che concentra molti esercizi individuabili in quella categoria.
- Dozza presenta valori di dotazione sostenuti per esercizi medio-grandi (compresi tra 801 e 1.500 mq) e un valore anomalo per gli esercizi con oltre 2.500 metri quadrati di superficie, a causa di un'unica licenza per commerciale di oltre 5.500 metri quadrati.



Graf. 4. Dotazione superficie per 1.000 abitanti esercizi non alimentari.  
Fonte: Osservatorio Commercio Regione, dati Anagrafi comunali 2004.

Effettuando un confronto tra le due categorie merceologiche utilizzate per le analisi precedenti, al di là delle differenze d'ordine dimensionale si nota una certa similitudine nell'andamento della dotazione per le diverse categorie di superficie. La situazione del Circondario presenta una concentrazione di superficie commerciale negli esercizi piccoli per entrambe le categorie merceologiche. In proporzione però, mentre nella distribuzione alimentare la dotazione di superficie commerciale fornita dagli esercizi di grandi dimensioni è relativamente grande, per gli esercizi commerciali non alimentari è molto più contenuta.

Dotazione di superficie ogni 1.000 abitanti per esercizi <b>non alimentari</b> - fonte Osservatorio Commercio regione, dati Anagrafi comunali 2004								
Tipologia merceologica	0-150 mq	151-250 mq	251-400 mq	401-800 mq	801-1500 mq	1501-2500 mq	> 2500 mq	totale
<b>Alimentare</b>	<b>133</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>49</b>	<b>33</b>	<b>87</b>	<b>361</b>
<b>Non alimentare</b>	<b>563</b>	<b>161</b>	<b>64,7</b>	<b>105</b>	<b>168</b>	<b>16,1</b>	<b>138</b>	<b>1.215,10</b>

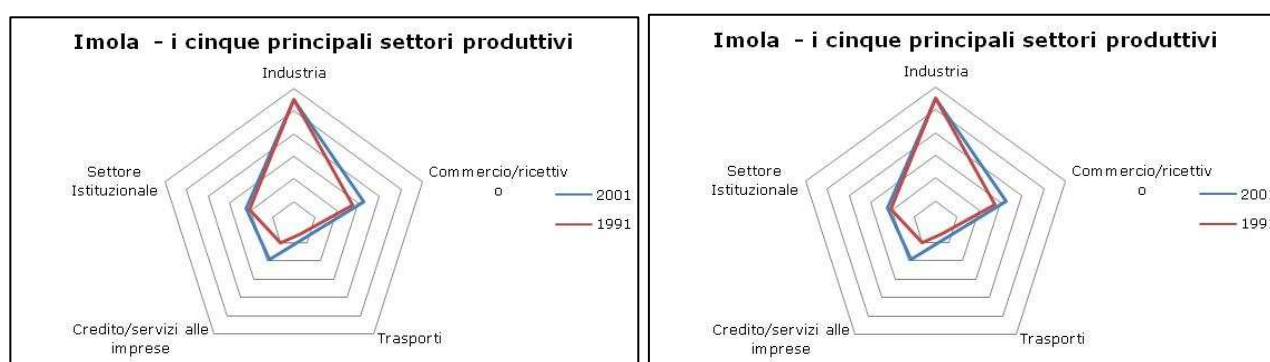
Tab. 25. Dotazione di superficie ogni 1.000 abitanti per esercizi non alimentari.  
Fonte: Osservatorio Commercio Regione, dati Anagrafi comunali 2004.

Dal confronto delle dotazioni di superficie commerciale tra le due diverse macro-categorie merceologiche individuate emerge una concentrazione degli esercizi non alimentari nelle categorie di esercizi medio-piccoli. Per quanto riguarda i valori riferiti agli esercizi con una superficie superiore ai 1.500 metri quadrati la situazione si ribalta. Infatti per le categorie di esercizi compresi tra i 1.500 mq e 2.500 mq gli esercizi commerciali alimentari offrono una maggiore dotazione in termini di superficie ogni 1.000 abitanti. Per gli esercizi superiori ai 2.500 mq le dotazioni ogni 1.000 abitanti del settore alimentare e degli esercizi commerciali specializzati nelle altre categorie merceologiche sono invece pressoché equivalenti.



## 9. I SERVIZI

Le maggiori realtà urbane industriali italiane, negli ultimi quindici anni hanno subito una grande trasformazione causata dalla crescita del peso economico che alcune attività hanno accumulato a scapito, o molto più semplicemente, a fianco dell'attività industriale. Si tratta di tutte quelle attività di supporto all'attività produttiva industriale che però negli anni, a causa del modificarsi dell'economia italiana ed europea, hanno assunto ruoli sempre più strategici per il posizionamento competitivo delle città e in alcuni casi raggiungono o sostituiscono il ruolo trainante dell'industria nell'economia urbana. Individuando nel Commercio/ricettivo, Trasporti, Credito/Servizi alle imprese, Settore istituzionale i 4 settori classicamente a "supporto" dell'economia industriale è possibile elaborare graficamente le componenti economiche di un'unità territoriale.



Graf. 5. I cinque principali settori produttivi per Imola e Bologna.  
Fonte: Censimento dell'industria e dei servizi 2001. Provincia di Bologna.

Il grafico 5 mostra l'evoluzione della struttura economica e produttiva delle città di Imola e Bologna tra il 1991 e il 2001 ( *Il censimento dell'Industria e dei Servizi 2001 – L'evoluzione economica del territorio bolognese nel quadro nazionale e regionale fra il 1991 e il 2001 – Provincia di Bologna*).

Analizzando i due grafici è possibile avere un'idea delle componenti produttive dei due sistemi urbani. Mentre Bologna si mostra come un sistema completo, composto da una componente industriale principale affiancata da settori di supporto ampiamente sviluppati, Imola mostra una maggiore specializzazione industriale con un settore dei servizi alle imprese in espansione, ma ancora attualmente poco sviluppato rispetto al capoluogo.

Il settore dei servizi, comunemente inteso, si mostra come un grande aggregato eterogeneo che comprende al proprio interno differenti attività che vanno dai servizi di pulizia ai servizi immobiliari, informatici, professionali e di consulenza fino alle agenzie interinali. Anche la categoria "K" della classificazione ATECO (cfr. cap. 1 par. A) che comprende tutti i servizi alle imprese non riesce ad individuare l'insieme delle attività tecniche e intellettuali che nel dibattito economico individuano il settore del terziario avanzato. La necessità di individuare in un unico aggregato l'insieme delle attività più innovative e strategiche applicate all'economia e alla produzione deriva dalla ormai pacifica assunzione di tale settore di attività come indicatore dell'avanzamento e della riconversione delle economie urbane.

Al fine di analizzare il fenomeno del terziario avanzato si è deciso così di utilizzare la classificazione FITA delle attività che compongono il settore.

**CLASSIFICAZIONE FITA<sup>38</sup> TERZIARIO AVANZATO ateco91**

70110	valorizzazione e vendita immobiliare
70310	agenzie di mediazione immobiliare
70320	amministrazione e gestione di immobili
72100	consulenza per installazione di elaboratori elettronici
72200	fornitura di software e consulenza informatica
72300	elaborazione elettronica di dati
72400	attività delle banche dati
72601	altri servizi informatici
72602	altri servizi informatici
73100	ricerca tecnica nel campo delle scienze naturali e ingegneria
74111	attività degli studi legali
74121	serv. di contabilità, cons. societaria, fiscale incarichi giudiziari
74122	società di certificazione bilanci
74123	gestione e amministrazione del personale per conto terzi
74130	studi di mercato e sondaggi di opinione
74141	consulenze finanziarie
74142	consulenze del lavoro
74144	amminis. di società ed enti, consulenza e pianificazione aziendale
74145	pubbliche relazioni
74146	agenzie di informazioni commerciali
74150	gestione delle società di controllo finanziario
74201	studi architettura
74202	studi di ingegneria
74203	servizi di ingegneria integrata
74204	attività di aerofotogrammetria e cartografia
74206	altre attività tecniche
74301	collaudi e analisi tecniche di prodotti
74302	controllo di qualità e certificazione di prodotti
74401	studi di promozione pubblicitaria
74402	agenzie di concessione degli spazi pubblicitari
74500	ricerca selezione e fornitura del personale
74831	organizzazione di convegni
74832	servizi di segreteria
74833	traduzione e interpretariato
74834	servizi di segreteria
74835	compilazione e gestione indirizzi
74842	agenzie di recupero crediti
74846	call center
80303	formazione post-universitaria
80422	formazione professionale

Tab. 26. Caratteristiche delle industrie a rischio di incidente rilevante.

La tabella 26 mostra il numero di addetti nel terziario avanzato, che considerata la natura *human intensive* delle attività di supporto e servizio strategico, è da considerare come uno dei principali indicatori di sviluppo, insieme al fatturato, per il settore. La tabella fa riferimento ai dati del censimento Istat sull'industria e i servizi del 1991 e 2001, raggruppa tutte le città capoluogo di provincia dell'Emilia Romagna e anche le tre città con più di 50.000 abitanti, tra queste naturalmente Imola, l'unico Comune del circondario che raggiunge la dimensione critica necessaria per analizzare tali fenomeni. In colonna sono indicati i valori del numero di addetti impiegati nel terziario avanzato, il loro rapporto rispetto alla popolazione totale, al totale degli addetti e rispetto agli addetti del settore servizi, inteso in senso lato.

<sup>38</sup> F.I.T.A. Federazione Italiana del Terziario Avanzato per i Servizi Innovativi e Professionali.

<b>Addetti al terziario avanzato e indici per città &gt; 50.000 abitanti in Emilia-Romagna</b>								
	Addetti (val.ass.)		T.A. su pop (%)		T.A. su tot add. (%)		T.A. su terziario (%)	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Piacenza	3.055	4.965	3,0	5,2	7,0	10,4	9,7	13,2
Parma	3.399	10.538	3,2	6,4	6,3	11,6	9,7	16,8
Reggio Emilia	4.123	7.966	3,1	5,6	6,3	10,3	10,0	15,6
Modena	5.814	11.483	3,3	6,5	6,5	12,0	10,2	17,2
Bologna	18.660	32.273	4,6	8,7	9,0	15,7	11,6	18,9
Ferrara	3.156	4.986	2,3	3,8	5,9	9,0	8,4	12,0
Ravenna	2.932	5.000	2,2	3,7	5,3	8,4	7,8	11,9
Cesena	1.388	3.295	1,6	3,6	4,1	8,0	5,9	11,9
Forlì	2.581	4.623	2,4	4,3	5,7	8,9	8,8	13,7
Rimini	2.931	5.858	2,3	4,6	6,3	10,8	8,5	13,4
Carpi	1.244	2.242	2,0	3,6	4,1	7,6	9,8	15,9
Imola	885	2.111	1,4	3,3	3,6	7,7	6,5	12,7
Faenza	1.053	2.330	1,9	4,3	4,7	9,6	8,0	15,0

Fonte: Rapporto su l'evoluzione economica del territorio bolognese tramite i dati del Censimento dell'Industria e dei Servizi - Provincia

Tab. 27. Addetti al terziario avanzato per città > 50.000 abitanti in Emilia Romagna.

Fonte: Rapporto sull'evoluzione economica del territorio bolognese tramite i dati del censimento dell'industria e dei servizi 1991-2001.

Nel decennio considerato, Imola ha mostrato un grande sviluppo del terziario avanzato in termini di addetti occupati (+ 139%) che ormai sono il 3,3% della popolazione totale del comune e addirittura il 9,6% sul totale degli addetti. All'interno del terziario, la componente che offre i servizi più avanzati è raddoppiata in termini di peso occupazionale passando dal 6,5% degli addetti al terziario avanzato rispetto al totale del settore al 12,7% registrato nel 2001. Effettuando però un confronto con l'andamento registrato in due realtà particolarmente influenti, seppur per motivi diversi, Bologna e Faenza, l'attuale sviluppo del settore appare accusare un certo ritardo. Pur considerando le sostanziali differenze in termini dimensionali, nella città di Bologna il terziario avanzato nel decennio considerato ha visto un incremento di 15.387 addetti che quasi raddoppiano i precedenti 18.660 addetti del 1991 portando il settore ad occupare complessivamente oltre 32.000 addetti il 8,7% della popolazione residente a Bologna. Inoltre, il terziario avanzato conta ormai il 15,7% sul totale degli addetti.

Un ulteriore caso che evidenzia il leggero, ma non trascurabile, ritardo mostrato nello sviluppo del terziario avanzato a Imola è fornito dalla città di Faenza, che per dimensione, localizzazione è in molti aspetti confrontabile con Imola. Tra il 1991 e il 2001 a Faenza gli addetti al terziario avanzato sono aumentati di 1.277 unità portandosi ad un valore di poco maggiore a quello registrato a Imola, pur contando quest'ultima una popolazione residente maggiore. Inoltre gli addetti al terziario avanzato compongono il 4,3% della popolazione (1 punto percentuale in più che a Imola) e quasi raggiungono il 10% sul totale degli addetti. Il peso del terziario avanzato faentino all'interno del locale settore terziario raggiungendo il 15% del totale addetti nel settore terziario.