



## **FAMIGLIE IN TRENTINO**

***Quale il possibile dimensionamento del fabbisogno  
abitativo pubblico?***

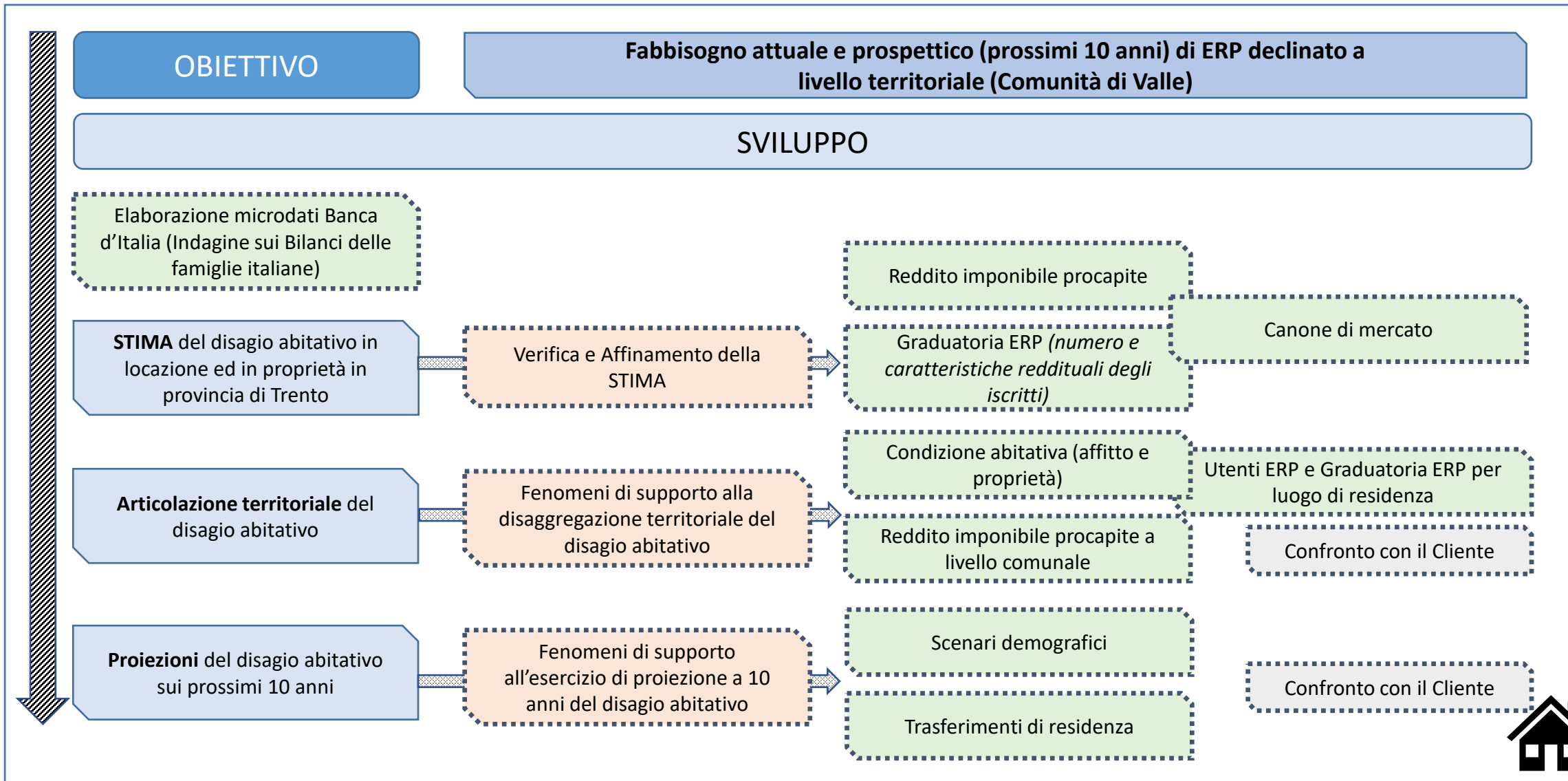
In collaborazione con



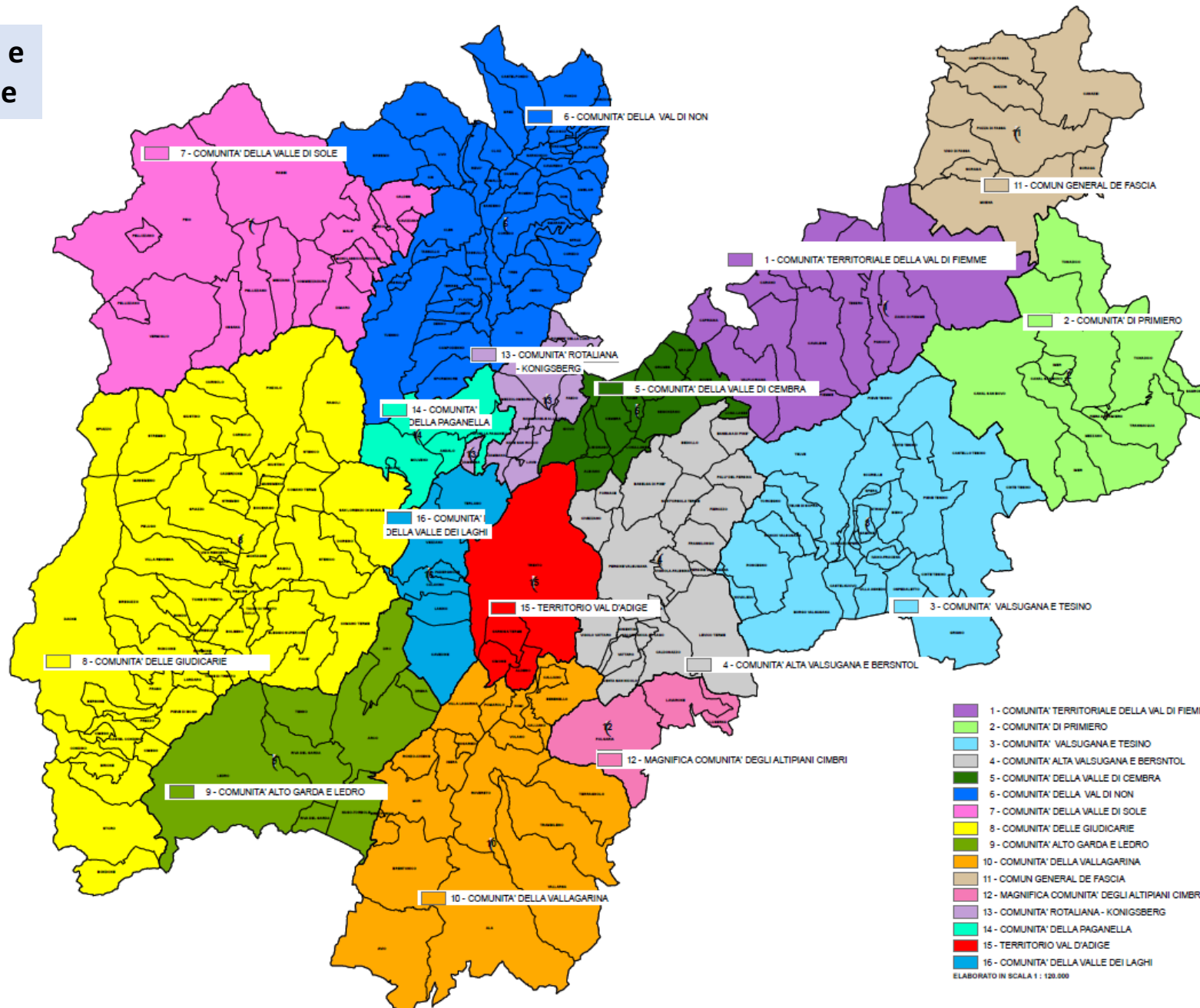
**ITEA SpA**  
ISTITUTO TRENTINO  
EDILIZIA ABITATIVA



# PIANO DELL'ANALISI



# Provincia di Trento e le Comunità di Valle



## Centri ordinatori

|    |                |
|----|----------------|
| 1  | Cavalese       |
| 2  | Primiero       |
| 3  | Borgo          |
| 4  | Pergine        |
| 5  | Cembra         |
| 6  | Cles           |
| 7  | Malè           |
| 8  | Tione          |
| 9  | Riva del Garda |
| 10 | Rovereto       |
| 11 | Moena          |
| 12 | Folgaria       |
| 13 | Mezzolombardo  |
| 14 | Andalo         |
| 15 | Trento         |
| 16 | Vallelaghi     |

- 1 - COMUNITA' TERRITORIALE DELLA VAL DI Fiemme
  - 2 - COMUNITA' DI Primiero
  - 3 - COMUNITA' VALSUGANA E TESINO
  - 4 - COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL
  - 5 - COMUNITA' DELLA VALLE DI Cembra
  - 6 - COMUNITA' DELLA VAL DI Non
  - 7 - COMUNITA' DELLA VALLE DI Sole
  - 8 - COMUNITA' DELLE GIUDICARIE
  - 9 - COMUNITA' ALTO GARDA E LEDRO
  - 10 - COMUNITA' DELLA VALLAGARINA
  - 11 - COMUN GENERAL DE FASCIA
  - 12 - MAGNIFICA COMUNITA' DEGLI ALTIPIANI CIMBRI
  - 13 - COMUNITA' ROTALIANA - KONIGSBERG
  - 14 - COMUNITA' DELLA PAGANELLA
  - 15 - TERRITORIO VAL D'ADIGE
  - 16 - COMUNITA' DELLA VALLE DEI LAGHI
- ELABORATO IN SCALA 1 : 120.000



# QUADRO DEMOGRAFICO PROVINCIA DI TRENTO, 1° GENNAIO 2020

## Provincia



**541.098** residenti



**236.620** famiglie



**2,3** n. medio componenti la famiglia



**8,8%** incidenza popolazione straniera

## Città di Trento



**118.288** residenti  
21,9% in città



**53.732** famiglie  
22,7% in città



**2,2** n. medio componenti la famiglia



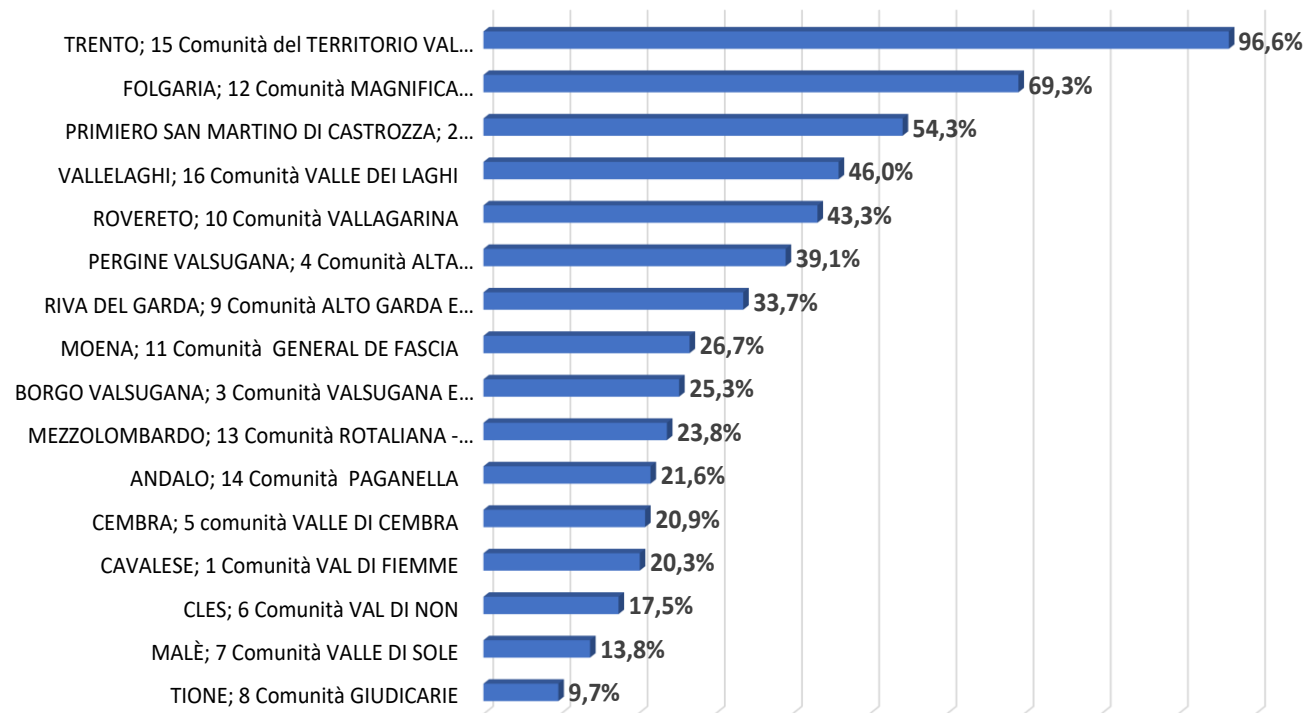
**11,5%** incidenza popolazione straniera

Italia = **30%**; Nord- Est = **28,7%**

Italia = **2,3**; Nord-Est = **2,3**

Italia = **8,8%**  
Nord-Est = **10,8%**  
Udine città = **13,9%**  
Padova città = **16,4%**  
Bologna città = **15,4%**

## Quota % di popolazione che vive nei «centri ordinatori» per singola Comunità di Valle



## Bassa dispersione insediativa

*I «centri ordinatori» svolgono il ruolo di centri di servizi. La distribuzione della popolazione nelle singole Comunità di Valle mostra un livello di attrattività residenziale dei centri ordinatori piuttosto variabile sul territorio provinciale.*

*Ma, al di là del ruolo assunto dai centri ordinatori rispetto al luogo di residenza della popolazione della valle, il fenomeno delle «case sparse» è marginale se si confronta con la provincia di Bolzano e l'Italia nel suo insieme (si vedano i dati ed il confronto proposti in tabella).*

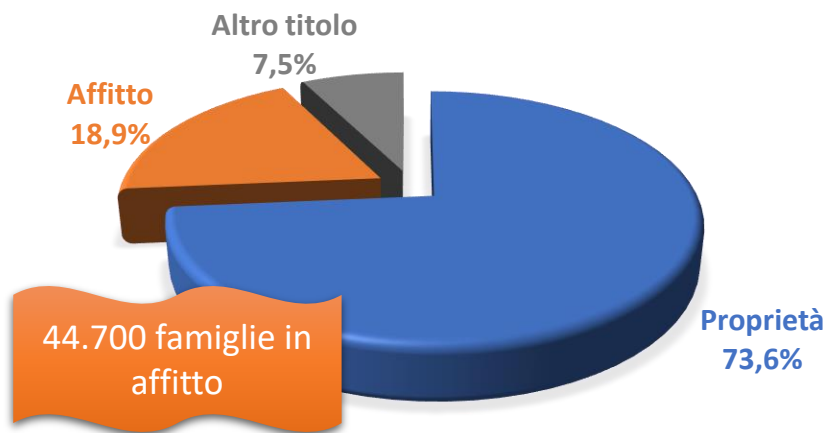
| Censimento 2011      | centri abitati | nuclei abitati | Case sparse |
|----------------------|----------------|----------------|-------------|
| Provincia di Trento  | 92,1%          | 3,5%           | 4,4%        |
| Provincia di Bolzano | 83,5%          | 4,2%           | 12,3%       |
| Italia               | 91,5%          | 2,9%           | 5,6%        |



# CONDIZIONI ABITATIVE DELLE FAMIGLIE RESIDENTI

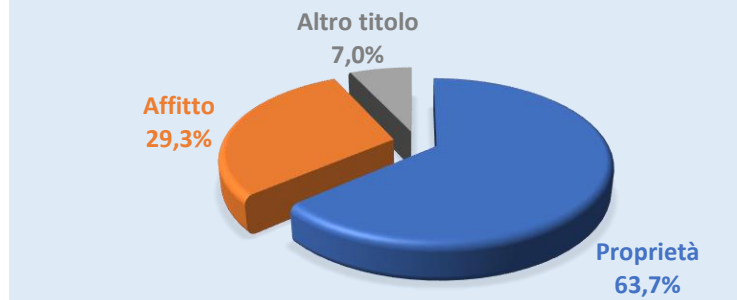
Italia = **18,0%**  
Nord-Est = **18,1%**

**Titolo di godimento dell'abitazione occupata da famiglie residenti in provincia di Trento**



Nei capoluoghi di provincia del Nord Est = **25,4%**

**in Trento città**



Territori con una quota di famiglie in affitto compresa tra il 20-29%

- 15 - Territorio Val D'adige
- 9 - Comunita' Alto Garda e Ledro
- 10 - Comunita' della Vallagarina
- 13 - Comunita' Rotaliana - Konigsberg

Territori con una quota di famiglie in affitto compresa tra il 10-19%

- 1 - Comunita' territoriale della Val di Fiemme
- 4 - Comunita' Alta Valsugana e Bersntol
- 6 - Comunita' della Val di Non
- 3 - Comunita' Valsugana e Tesino
- 16 - Comunita' della Valle dei Laghi
- 11 - Comun general de Fascia
- 8 - Comunita' delle Giudicarie

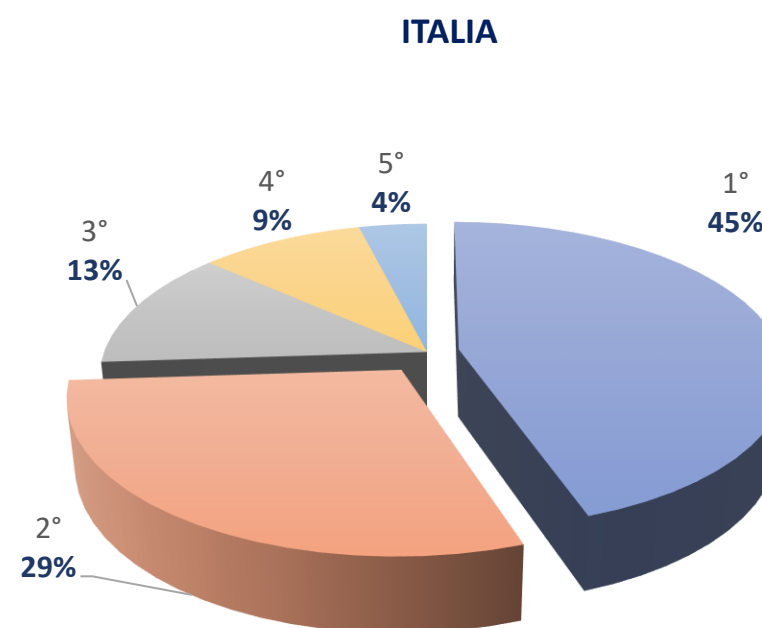
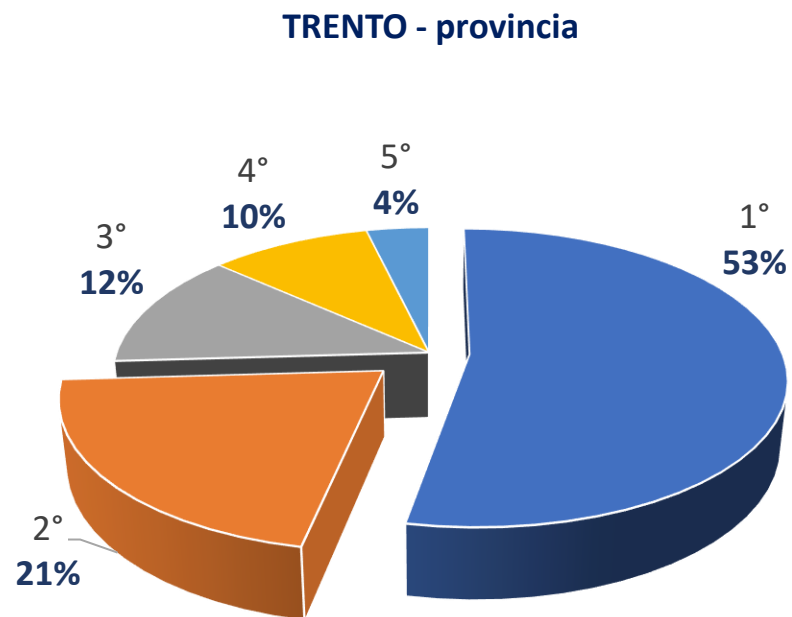
Restanti territori

- 2 - Comunita' di Primiero
- 5 - Comunita' della Valle di Cembra
- 7 - Comunita' della Valle di Sole
- 12 - Magnifica comunita' degli Altipiani Cimbri
- 14 - Comunita' della Paganella



## CONDIZIONI REDDITUALI DELLE FAMIGLIE IN AFFITTO

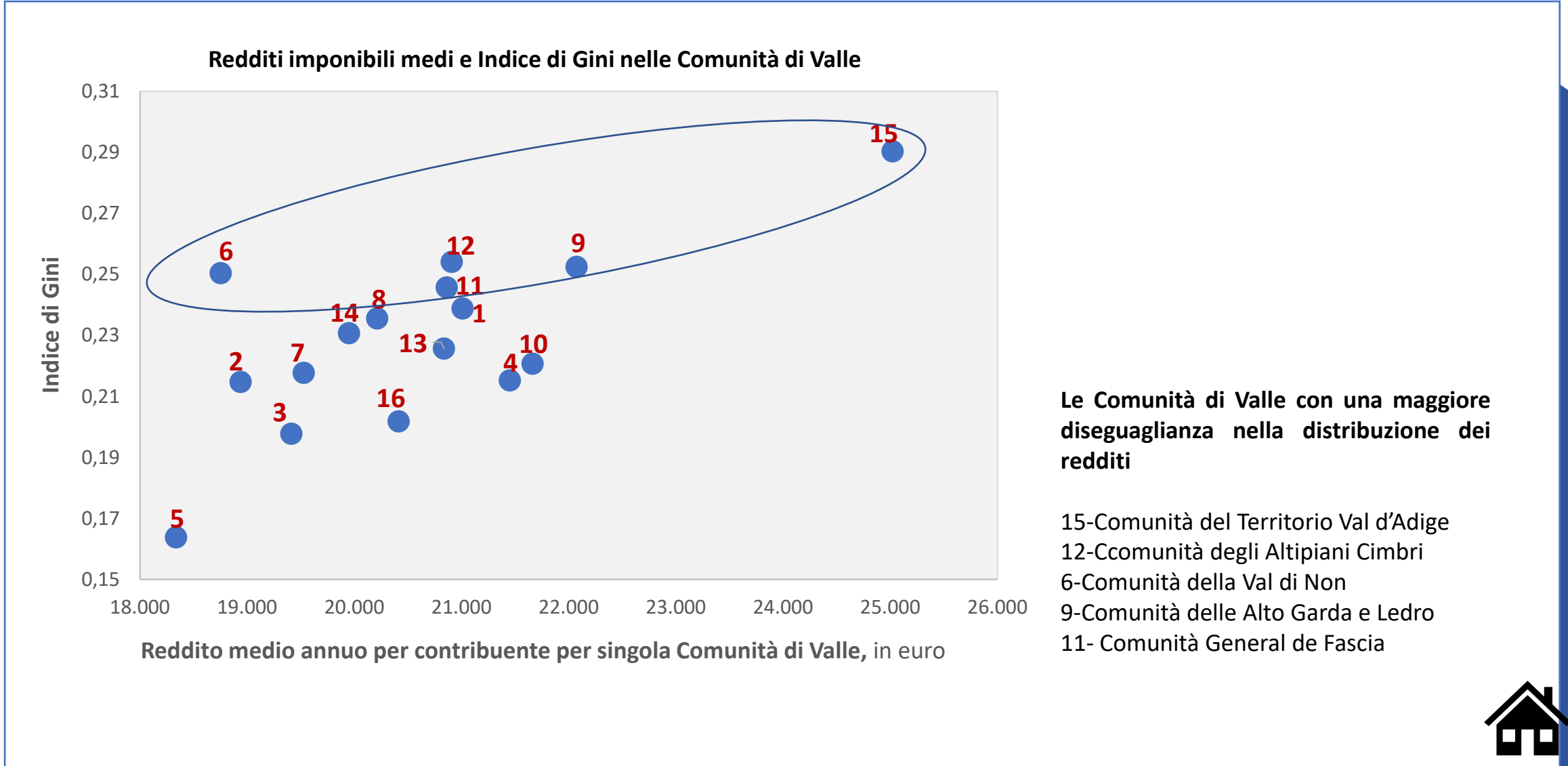
**Famiglie in affitto per quintili di reddito familiare**  
(in % sul totale delle famiglie in affitto)



*In provincia di Trento le famiglie in affitto si concentrano per un 53% nel quintile di reddito più basso (primo quintile).*

*Rispetto all'Italia nel suo insieme, le famiglie in affitto in Trentino tendono ad essere più povere, non in termini assoluti, ma relativi al territorio di appartenenza.*





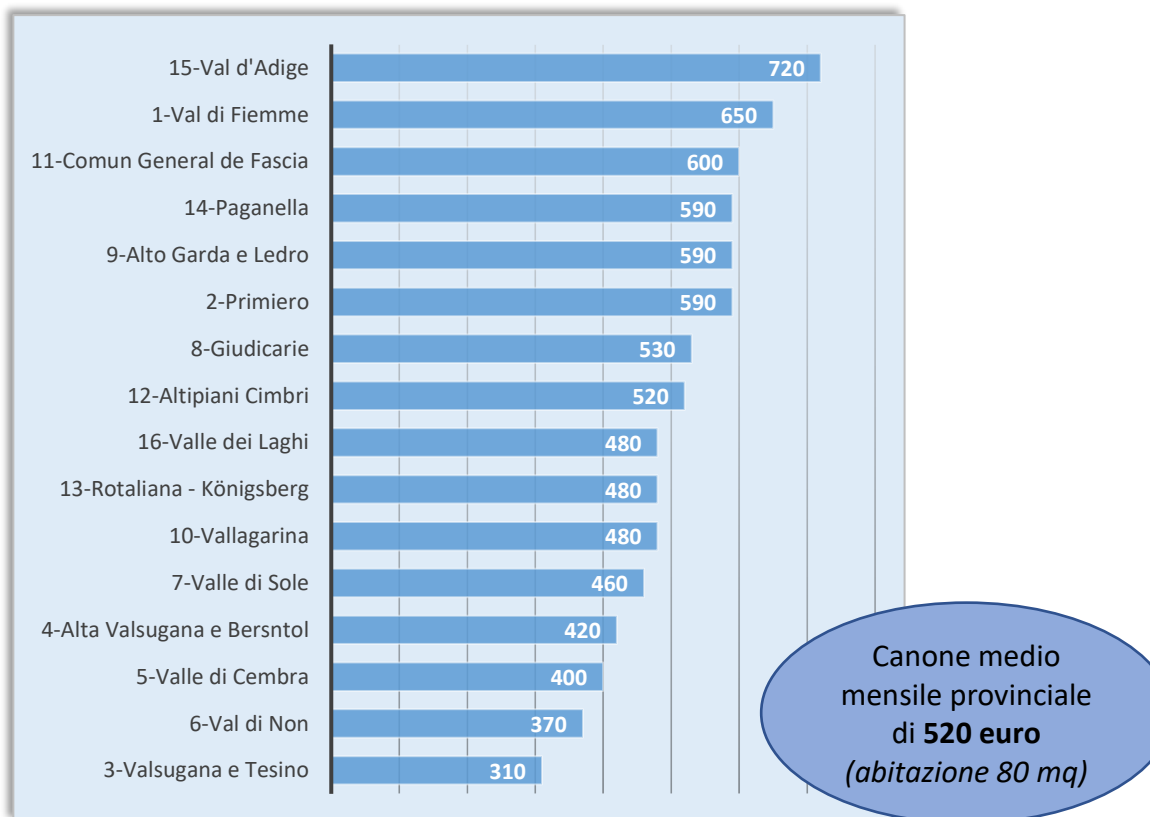


# MERCATO IMMOBILIARE\_CANONI DI LOCAZIONE SUL LIBERO MERCATO

**Canoni medi di libero mercato per abitazioni civili nelle Comunità di Valle (euro/mq/anno; I sem 2019)**

| Comunità di Valle           | Abitazioni Usate |     |
|-----------------------------|------------------|-----|
|                             | Min              | Max |
| 1-Val di Fiemme             | 85               | 109 |
| 2-Primiero                  | 78               | 98  |
| 3-Valsugana e Tesino        | 42               | 50  |
| 4-Alta Valsugana e Bersntol | 57               | 69  |
| 5-Valle di Cembra           | 53               | 65  |
| 6-Val di Non                | 51               | 59  |
| 7-Valle di Sole             | 62               | 74  |
| 8-Giudicarie                | 73               | 85  |
| 9-Alto Garda e Ledro        | 81               | 96  |
| 10-Vallagarina              | 67               | 76  |
| 11-Comun General de Fascia  | 83               | 98  |
| 12-Altipiani Cimbri         | 70               | 83  |
| 13-Rotaliana - Königsberg   | 66               | 78  |
| 14-Paganella                | 82               | 95  |
| 15-Val d'Adige              | 95               | 120 |
| 16-Valle dei Laghi          | 65               | 76  |

**Canoni medi mensili di libero mercato per abitazioni civili di 80 mq nelle Comunità di Valle (in euro)**



# CONNOTAZIONE DELLE COMUNITÀ DI VALLE AI FINI DI ORIENTARE LE «PRIORITÀ» DEI PROGRAMMI DI SOSTEGNO ALLA CASA

|                                      | Quota famiglie in affitto | Nuove iscrizioni dalla provincia (in % sul totale) | Indice di disuguaglianza dei redditi | Incidenza canone annuo sul reddito | Quota % popolazione al 2030 |
|--------------------------------------|---------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Peso delle singole componenti</b> | <b>20%</b>                | <b>10%</b>   | <b>20%</b>                           | <b>30%</b>                         | <b>20%</b>                  |
| 1-Comunità VAL DI FIEMME             | 15,5%                     | 0,18%  | 23,9%                                | 38,4%                              | 3,7%                        |
| 2-Comunità PRIMIERO                  | 9,0%                      | 0,09%  | 21,5%                                | 39,3%                              | 1,7%                        |
| 3-Comunità VALSUGANA E TESINO        | 11,4%                     | 0,27%  | 19,8%                                | 19,9%                              | 4,8%                        |
| 4-Comunità ALTA VALSUGANA B.         | 13,9%                     | 4,82%  | 21,5%                                | 24,8%                              | 10,6%                       |
| 5-Comunità VALLE DI CEMBRA           | 9,9%                      | 1,34%  | 16,4%                                | 26,1%                              | 1,9%                        |
| 6-Comunità della VAL DI NON          | 11,8%                     | 0,71%  | 25,0%                                | 24,3%                              | 7,0%                        |
| 7-Comunità della VALLE DI SOLE       | 9,6%                      | 0,36%  | 21,8%                                | 28,1%                              | 2,7%                        |
| 8-Comunità delle GIUDICARIE          | 10,9%                     | 2,41%  | 23,6%                                | 32,1%                              | 6,5%                        |
| 9-Comunità delle ALTO GARDA L.       | 23,1%                     | 19,63%   | 25,2%                                | 32,6%                              | 9,9%                        |
| 10-Comunità della VALLAGARINA        | 21,6%                     | 6,96%  | 22,1%                                | 27,7%                              | 17,3%                       |
| 11-Comunità GENERAL DE FASCIA        | 11,2%                     | 0,27%  | 24,6%                                | 34,9%                              | 1,9%                        |
| 12-Comunità ALTIPIANI CIMBRI         | 7,9%                      | 0,09%  | 25,4%                                | 32,8%                              | 0,8%                        |
| 13-Comunità ROTALIANA K.             | 20,0%                     | 3,84%  | 22,6%                                | 28,4%                              | 5,8%                        |
| 14-Comunità della PAGANELLA          | 6,5%                      | 0,27%  | 23,1%                                | 35,5%                              | 0,9%                        |
| 15-Comunità VAL D'ADIGE              | 28,8%                     | 34,34%   | 29,0%                                | 40,0%                              | 22,5%                       |
| 16-Comunità VALLE DEI LAGHI          | 11,3%                     | 24,44%   | 20,2%                                | 27,3%                              | 2,1%                        |

Sintesi

3-Comunità VALSUGANA E TESINO  
5-comunità della VALLE DI CEMBRA  
7-Comunità della VALLE DI SOLE  
6-Comunità della VAL DI NON  
12-Comunità ALTIPIANI CIMBRI  
14-Comunità della PAGANELLA

Territori che non dovrebbero manifestare criticità legate all'abitare

4-Comunità ALTA VALSUGANA B.  
16-Comunità della VALLE DEI LAGHI  
11-Comunità GENERAL DE FASCIA  
8-Comunità GIUDICARIE  
2-Comunità PRIMIERO

Territori che dovranno essere oggetto di attenzione rispetto ad alcune criticità legate all'abitare

13-Comunità ROTALIANA K.  
1-Comunità della VAL DI FIEMME  
10-Comunità della VALLAGARINA  
9-Comunità ALTO GARDA E LEDRO  
15-Comunità VAL D'ADIGE

Territori che potrebbero manifestare criticità legate all'abitare



Nord-Est = 2,3%

|                |  |
|----------------|--|
| <b>378.387</b> | Stock abitazioni nel complesso   |
| <b>10.781</b>  | Stock ERP locato gestito da ITEA   |
| <b>2,8%</b>    | Incidenza Stock ERP sullo stock provinciale<br><i>(in Italia è del 2,2%)</i> |

Fonte: dati catastali e ITEA

Nord-Est = 3,1%

|                |  |
|----------------|--|
| <b>228.000</b> | Stock abitazioni occupate da residenti<br><i>(stima)</i>   |
| <b>10.781</b>  | Stock ERP locato gestito da ITEA   |
| <b>4,7%</b>    | Incidenza Stock ERP sullo stock provinciale<br>occupato da residenti <i>(in Italia è del 3,7%)</i> |

Fonte: aggiornamento dati censuari (stima) e ITEA

*La dotazione di ERP in provincia di Trento è superiore a quella media del Nord-Est e dell'Italia nel suo insieme.*



# SIMULAZIONE\_NUMERO DI ANNUALITÀ NECESSARIE PER ESAURIRE LE GRADUATORIE NELLE SINGOLE COMUNITÀ



numero richieste idonee in graduatoria ERP

| Comunità di Valle                             | Patrimonio<br>(n. alloggi destinati alla locazione)<br>(a) | %           | Nuovi contratti stipulati/anno<br>(b) | %           | Domanda espressa<br>(c) | N. anni necessari per esaurire la graduatoria<br>(d) = (c)/(b) | Turnover<br>(e) = (b)/(a) |
|---|--|-------------|---------------------------------------|-------------|-------------------------|--|---------------------------|
| 1. Comunità territoriale della Val di Fiemme  | 97   | 0,9%        | 5                                     | 1,2%        | 57                      | 11,8   | 5,0%                      |
| 2. Comunità di Primiero                       | 40   | 0,4%        | 1                                     | 0,3%        | 5                       | 4,1  | 3,0%                      |
| 3. Comunità Valsugana e Tesino                | 305  | 2,9%        | 13                                    | 3,2%        | 39                      | 3,1  | 4,2%                      |
| 4. Comunità alta Valsugana e Bersntol         | 513  | 4,8%        | 22                                    | 5,5%        | 150                     | 6,9  | 4,3%                      |
| 5. Comunità della Valle di Cembra             | 55   | 0,5%        | 2                                     | 0,6%        | 20                      | 8,3  | 4,4%                      |
| 6. Comunità della Val di Non                  | 236  | 2,2%        | 12                                    | 2,9%        | 90                      | 7,8  | 4,9%                      |
| 7. Comunità della Valle di Sole               | 80   | 0,7%        | 2                                     | 0,5%        | 23                      | 12,7   | 2,3%                      |
| 8. Comunità delle Giudicarie                  | 254  | 2,4%        | 16                                    | 4,1%        | 77                      | 4,7  | 6,4%                      |
| 9. Comunità Alto Garda e Ledro                | 1.378  | 12,9%       | 74                                    | 18,5%       | 468                     | 6,3  | 5,4%                      |
| 10. Comunità Vallagarina (compreso Rovereto)  | 2.506  | 23,4%       | 78                                    | 19,4%       | 514                     | 6,6  | 3,1%                      |
| 11. Comun General de Fascia                   | 14   | 0,1%        | 1                                     | 0,2%        | 12                      | 19,8   | 4,3%                      |
| 12. Magnifica Comunità degli Altipiani Cimbri | 29   | 0,3%        | 1                                     | 0,2%        | 6                       |  | 2,1%                      |
| 13. Comunità Rotaliana-Königsberg             | 432  | 4,0%        | 15                                    | 3,8%        | 132                     | 8,7  | 3,5%                      |
| 14. Comunità della Paganella                  | 11   | 0,1%        | 1                                     | 0,2%        | 4                       | 6,6  | 5,5%                      |
| 15. Territorio Val d'Adige (compreso Trento)  | 4.601  | 43,0%       | 151                                   | 37,7%       | 996                     | 6,6  | 3,3%                      |
| 16. Comunità della Valle dei Laghi            | 138  | 1,3%        | 8                                     | 2,0%        | 21                      | 2,6  | 5,9%                      |
| <b>TOTALE PROVINCIA</b>                       | <b>10.689</b>  | <b>100%</b> | <b>400</b>                            | <b>100%</b> | <b>2.614</b>            | <b>6,5</b>   | <b>3,7%</b>               |

Turnover  
Italia 2,1%  
Nord-Est 3,3%

L'ipotesi di 400 contratti stipulati per anno tiene conto dell'evoluzione e della dimensione del fenomeno negli ultimi 3 anni.

## TRENTINO



**10.180** famiglie in disagio abitativo

31%

69%



**3.140** famiglie proprietarie con mutuo in disagio abitativo



**7.040** famiglie in affitto in disagio abitativo

**21%** delle famiglie in affitto fuori dall'ERP

IL FENOMENO DEL DISAGIO ABITATIVO IN TRENTINO (10.180 FAMIGLIE RESIDENTI) è stato misurato utilizzando la metodologia statistica predisposta da Nomisma per quantificare l'analogo fenomeno a livello nazionale.

La base dati messa a disposizione dalla Banca d'Italia consente di incrociare e valutare congiuntamente la condizione economica, la condizione abitativa e i costi dell'abitare delle famiglie trentine – elementi che concorrono a descrivere e a dimensionare il disagio abitativo.

## ITALIA



**1,5 milioni** famiglie in disagio abitativo

22%

78%



**300mila** famiglie proprietarie con mutuo in disagio abitativo

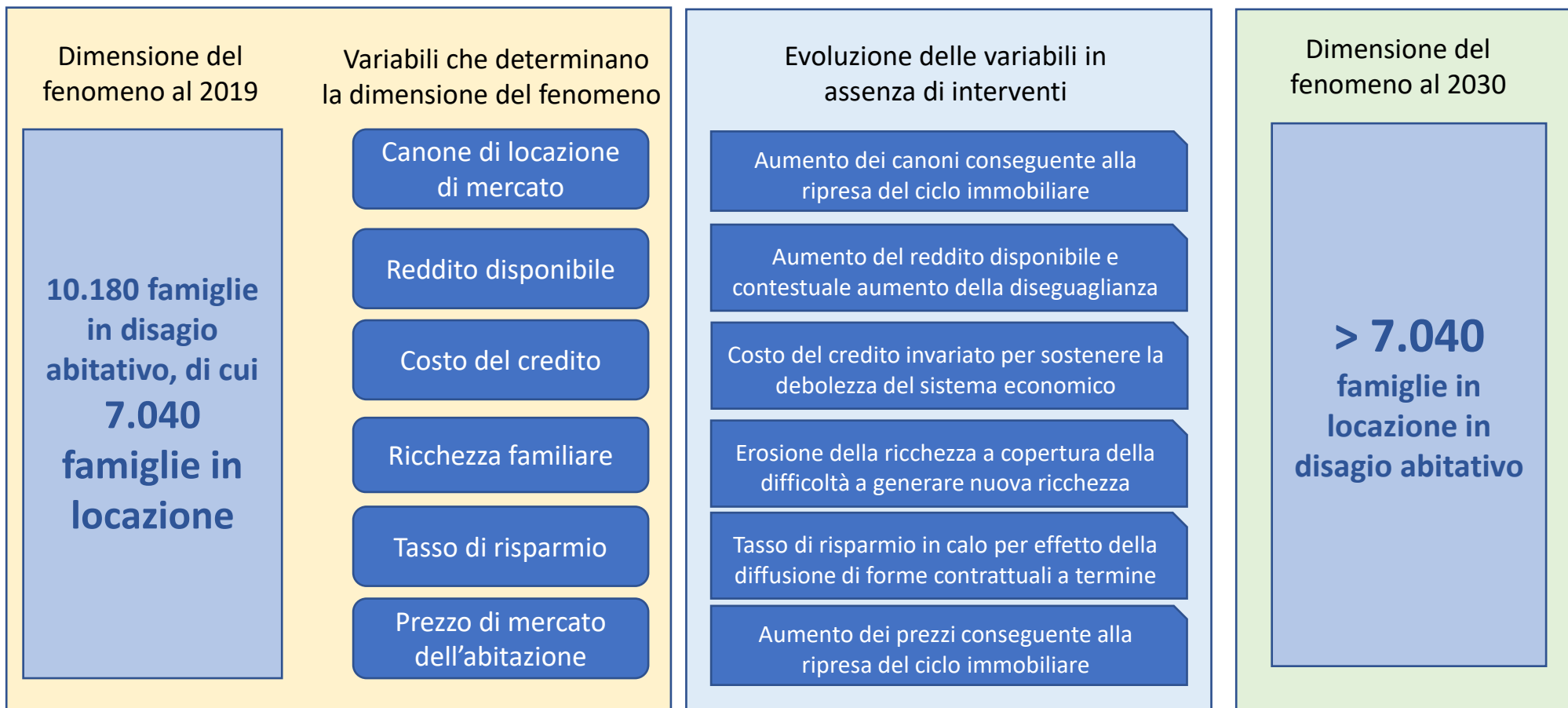


**1,2 milioni** famiglie in affitto in disagio abitativo

La dimensione del disagio abitativo in Italia, qui rappresentata, sarà presentata in occasione di un evento pubblico organizzato da Federcasa nel mese di marzo 2020.



## SCENARIO A *in assenza di interventi per ridurre il disagio abitativo*



## SCENARIO B con previsione di abbattimento dei canoni di mercato, ovvero di incremento del patrimonio ERP

Dimensione del fenomeno al 2019

**7.040**  
famiglie in  
locazione

Dimensione del fenomeno al 2030

**7.500**  
famiglie in  
locazione

Interventi di abbattimento dei canoni di mercato/offerta incrementale di ERP

Canone di locazione abitativa non superiore ai 380 € mensile

Canone di locazione abitativa non superiore ai 280 € mensile

Canone di locazione abitativa non superiore a 180 € mensile

Dimensione del fenomeno al **2030** con interventi di contrasto al disagio abitativo

**3.400** famiglie in disagio abitativo

**1.750** famiglie in disagio abitativo

**480** famiglie in disagio abitativo

*Scenario al 2030: il disagio cresce al crescere della popolazione.*

*I canoni sono stati ridotti simulando una prima riduzione da 530 € a 380 € (150 € di contributo integrativo); a seguire un ulteriore abbattimento di 100 €; per finire con altri 100€, così da portare il canone al livello del canone sociale ERP.*

## *Che cosa è accaduto nel frattempo ....*

Aumentano le diseguaglianze....

Livelli qualitativi del lavoro, in calo ....

Cresce la popolazione a rischio povertà o esclusione sociale .....

*.... questi ed altri fenomeni correlati si riflettono sulla domanda di casa che richiede risposte differenziate in funzione delle diversità dei bisogni.*

