



Seminario

'Raccontare il territorio attraverso la statistica pubblica: ruolo e offerta di Regioni e Istat'

Aosta 28 aprile 2026

**INDICATORI COMPOSITI DI
FRAGILITÀ ABITATIVA: L'ESPERIENZA
DELLA REGIONE
EMILIA-ROMAGNA**

Valeria Ardito, Elia Lattari, Angelina Mazzocchetti

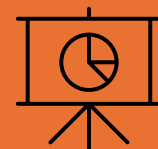
Regione Emilia-Romagna

Ufficio di Statistica – Area Data Governance, Statistica e Sistemi Geografici

Dir. Verdini Eleonora

Agenda

1. Introduzione
2. Motivo dell'analisi
3. Metodologia applicata
4. Indicatori elementari e compositi
5. Risultati
6. Prospettive future
7. Letteratura



Introduzione

1. Corso sulla costruzione di indici compositi promosso all'interno del Protocollo di Intesa Istat, Regioni e Province autonome, Anci, Upi (2022)
2. Esperienza di applicazione con Indice di potenziale fragilità dei comuni (demografica, sociale, economica) con gli enti locali
3. Indice di attrattività territoriale (capitale umano-sociale, capitale produttivo, capitale ambientale, capitale infrastrutture e servizi) su richiesta e in collaborazione con Area Cura del Territorio
4. Fragilità abitativa su richiesta e in collaborazione con Area Politiche abitative



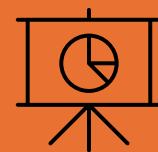
Fragilità abitativa: perché è rilevante

Le condizioni abitative rappresentano una dimensione **fondamentale** del **benessere** delle famiglie, incidendo su **qualità della vita e stabilità economica e sociale**.

In particolare, gli **oneri** legati all'abitazione possono costituire un importante **fattore di vulnerabilità**, soprattutto in presenza di redditi bassi o precari e in contesti di shock economici e/o energetici.

In Emilia-Romagna, la **proprietà** rappresenta il titolo prevalente di godimento dell'abitazione (75% in proprietà contro il 17,5% in affitto).

Il Censimento ISTAT 2023 rileva circa 2,6 milioni di abitazioni, di cui oltre il 21% non occupate da residenti abituali.

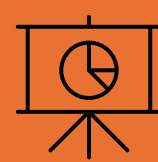


Perché questa analisi

In questo contesto emerge la **necessità di analizzare** non solo la disponibilità di abitazioni, ma anche le **condizioni economiche di accesso alla casa**, al fine di individuare situazioni di fragilità e orientare gli interventi pubblici.

L'obiettivo è **supportare** i decisori pubblici:

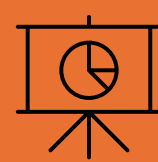
1. nell'individuazione e nel monitoraggio delle situazioni di fragilità abitativa a livello comunale;
2. nella definizione e valutazione delle politiche locali (ERS, ERP, fondo sociale per l'affitto).



Metodo di analisi I

Selezionati gli indicatori elementari, si costruiscono gli indicatori compositi (IC) utilizzando il metodo AMPI (Adjusted Mazziotta Pareto Index); i valori di riferimento (goal pots) degli indicatori elementari sono quelli della regione Emilia-Romagna per l'anno 2023.

I risultati sono rappresentati in mappe sulla base dei quintili degli IC: la 1° classe indica minore potenziale fragilità abitativa e la 5° classe indica la maggiore potenziale fragilità.



Metodo di analisi II

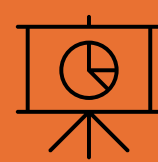
Come definire la fragilità abitativa?

Gruppo di lavoro con esperti di dominio

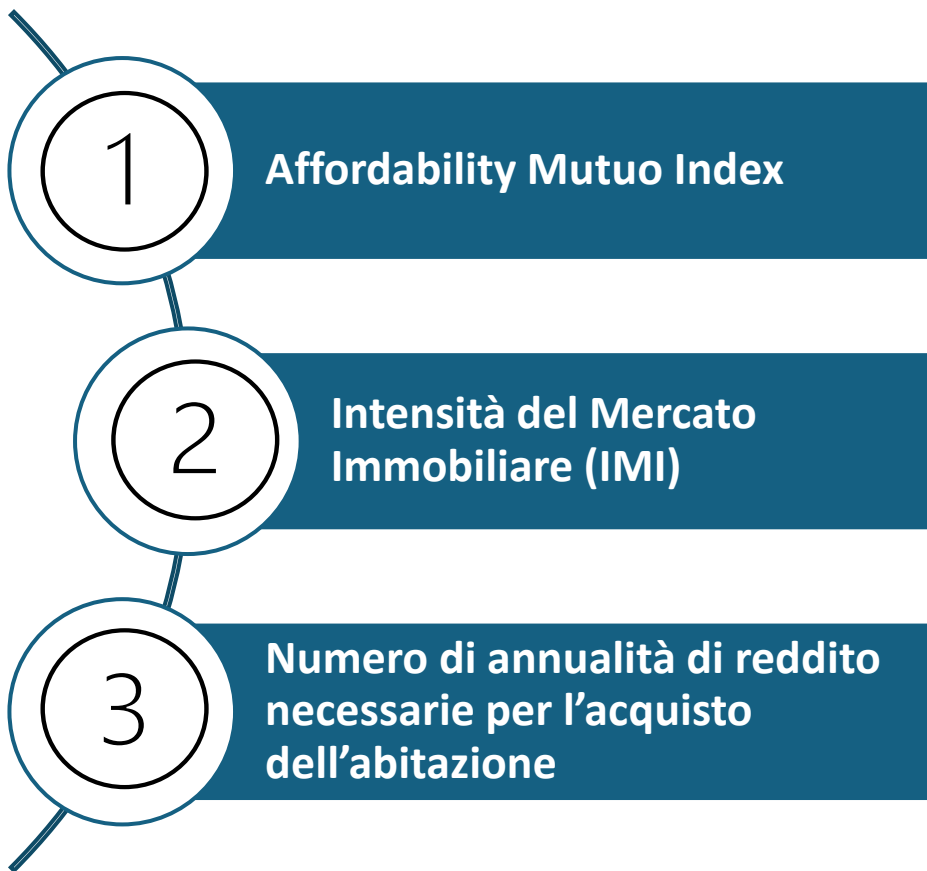
Evidenziati diversi aspetti caratterizzanti la fragilità abitativa, per ciascuno sono stati ricercati indicatori adatti a misurarli

Si è quindi ridotto l'elenco iniziale di indicatori elementari

Sono stati costruiti due IC distinti per misurare la fragilità abitativa in **proprietà e in locazione.**



Fragilità Abitativa in Proprietà



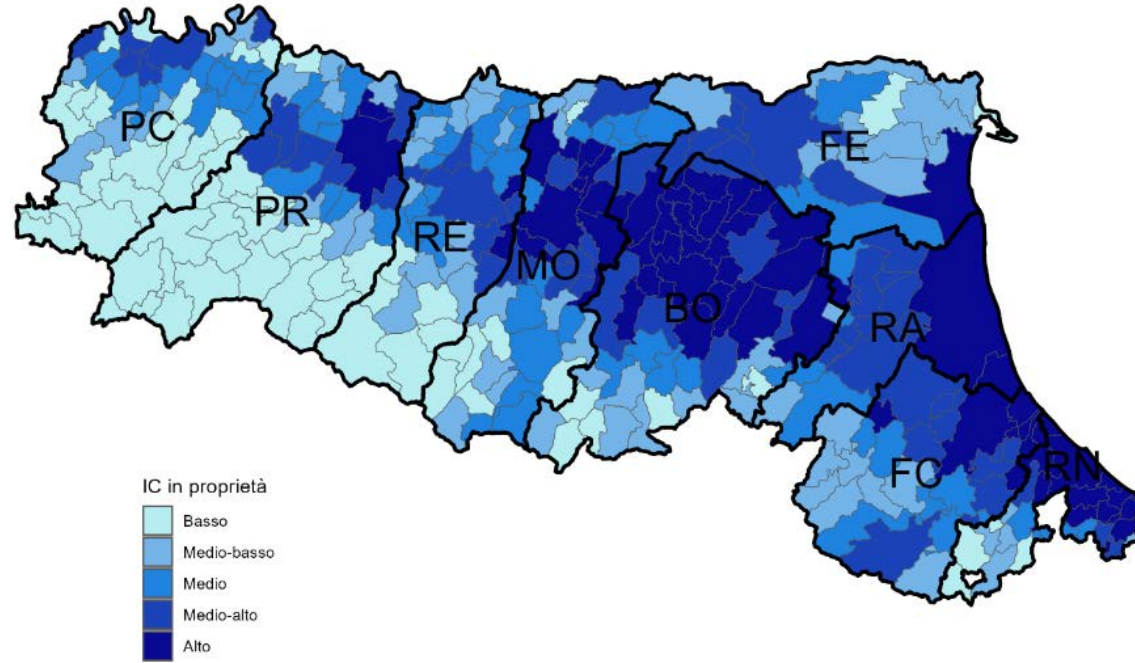
Grado di sostenibilità finanziaria dell'acquisto di un'abitazione tramite mutuo ipotecario; capacità di indebitamento delle famiglie, rispetto al reddito disponibile, tenendo conto dei prezzi medi e delle condizioni del credito

Dinamismo del mercato immobiliare misurato attraverso le compravendite

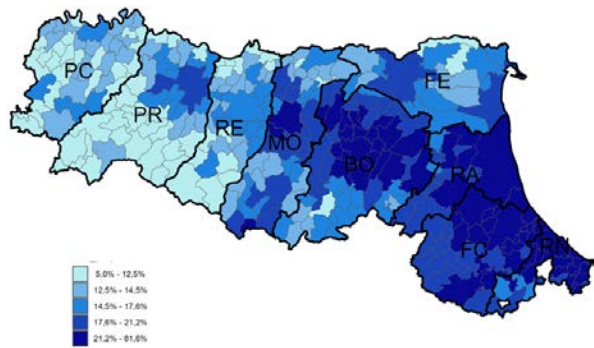
Capacità delle famiglie di affrontare la spesa dell'acquisto tenendo conto del prezzo medio di vendita delle abitazioni e del reddito medio del comune di residenza



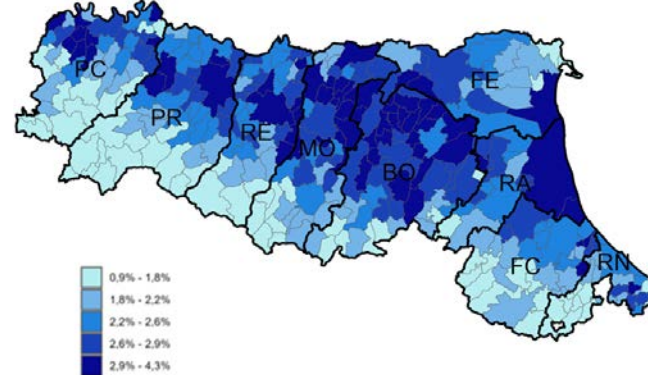
Fragilità Abitativa in Proprietà



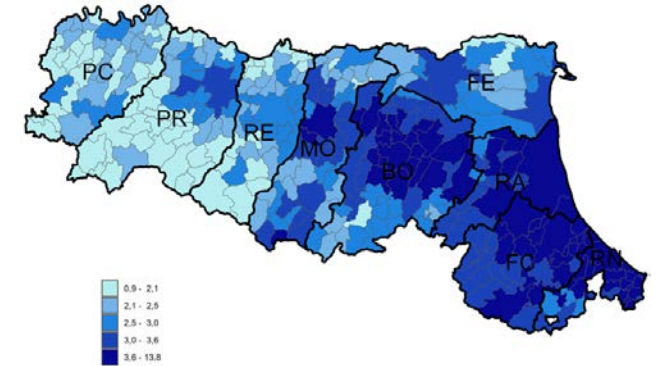
Affordability Mutuo Index



Intensità del mercato immobiliare



Numero annualità di reddito necessarie per l'acquisto



Fragilità Abitativa in Locazione



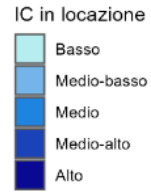
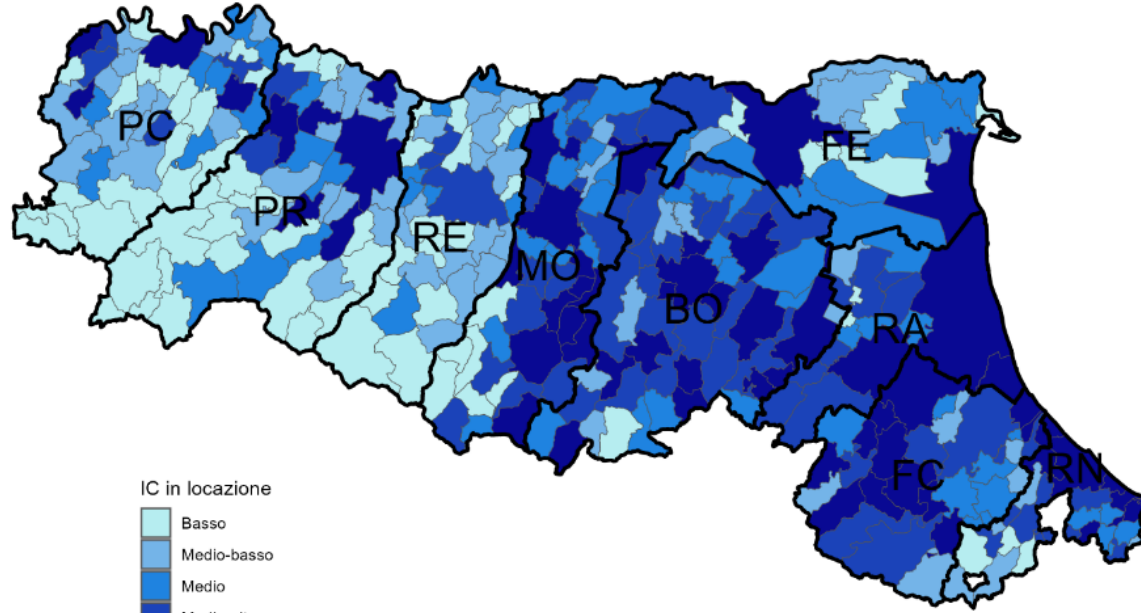
Grado di sostenibilità finanziaria del canone medio di locazione rispetto al reddito medio delle famiglie in affitto

Erosione dell'offerta di abitazioni in affitto rispetto allo stock di abitazioni

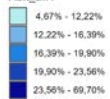
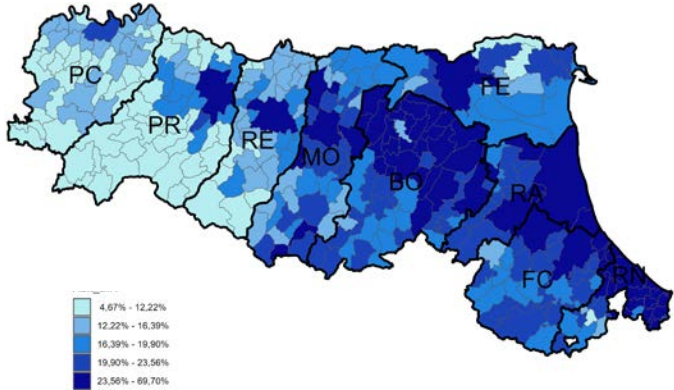
Diffusione del bisogno abitativo tra le famiglie economicamente più deboli



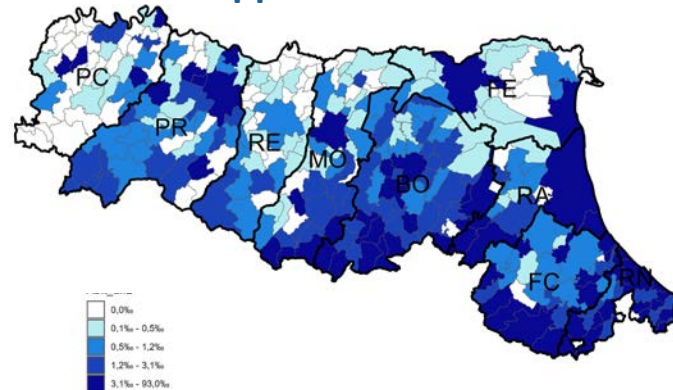
Fragilità Abitativa in Locazione



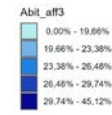
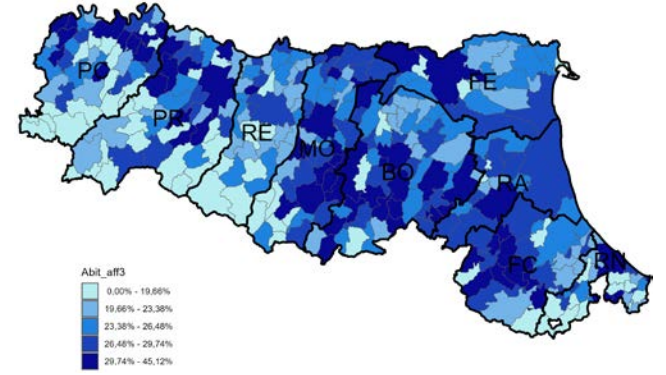
Incidenza canone affitto su reddito



Incidenza appartamenti uso turistico



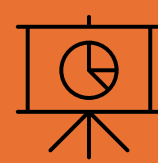
Incidenza famiglie con criteri di accesso ERP



Risultati

Forte eterogeneità territoriale: le aree lungo la via Emilia e le zone costiere risultano più esposte a fragilità abitativa in entrambi gli ambiti.

Appennino con dinamiche differenziate: i territori bolognese, modenese e forlivese mostrano maggiori criticità, mentre quelli piacentino, parmense e reggiano risultano relativamente meno fragili

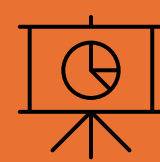


Prospettive

Il lavoro rappresenta un primo passo verso la costruzione di un sistema strutturato di monitoraggio della fragilità abitativa nelle componenti in locazione e proprietà.

Tra gli sviluppi futuri:

- aggiornamento annuale degli indicatori e analisi cambiamenti nel tempo
- perfezionamento degli indicatori elementari
- miglioramento della qualità delle fonti dei dati



Prospettive / criticità

Le fonti e la qualità dei dati a livello comunale

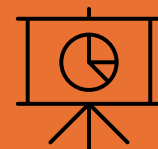
MEF → Ministero Economia e finanza – Redditi dichiarati ai fini Irpef

RER → Banca dati delle strutture ricettive (Rilevazione turismo) e Popolazione e famiglie anagrafiche

INPS → Dichiarazioni Sostitutive Uniche ai fini ISEE

ISTAT → Censimento popolazione e abitazioni

OMI → Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia delle entrate)



Letteratura e Approfondimenti

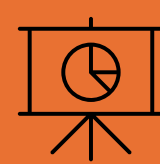
AGENZIA DELLE ENTRATE. 2024. Rapporto Immobiliare 2024: Il settore residenziale

MAZZIOTTA M., PARETO A. 2016. On a Generalized Non-compensatory Composite Index for Measuring Socio-economic Phenomena, *Social Indicators Research*, Vol. 127, pp. 983-1003.

MAZZIOTTA M., PARETO A. (a cura di) 2020. *Gli indici sintetici*. Torino: Giappichelli.

OECD 2008. *Handbook on Constructing Composite Indicators. Methodology and user guide*. Paris: OECD Publications

VIDOLI F.N FUSCO E. 2015. Package Compind. CRAN



Grazie per l'attenzione!

statistica@regione.emilia-romagna.it

