

PUG



PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Gian Carlo Mazzarelli

Assessora a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive
Anna Maria Vandelli

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio e RUP
Maria Sergio

PUG | Approvazione | QC | Relazione

A SISTEMA SOCIO - ECONOMICO

QC.A1

ANALISI SOCIO ECONOMICA:
QUADRO DI SINTESI

ASSUNZIONE
Delibera C.C. n° 86 del 29/12/2021

ADOZIONE
Delibera C.C. n° 78 del 22/12/2022

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° 46 del 22/06/2023



Comune
di Modena

EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**UFFICIO DI PIANO****Ufficio PUG**

responsabile ufficio PUG

Simona Rotteglia

valutazione del beneficio pubblico e città pubblica
sistema insediativo, città pubblica e produttivo
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio
valutazione del beneficio pubblico, paesaggio e ValSAT
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche

Giulia Ansaldi
Vera Dondi
Paola Dotti
Annalisa Lugli
Irma Palmieri
Anna Pratissoli
Isabella Turchi

analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie

Barbara Ballestri
Nilva Bulgarelli
Francesco D'Alesio
Andrea Reggianini

garante della comunicazione e della partecipazione

Catia Rizzo

diritto amministrativo-urbanistico

Marco Bisconti

Ufficio Progetti urbanistici speciali

sistema informativo territoriale, cartografia

Morena Croci - responsabile ufficio
Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto

segreteria tecnico - amministrativa

Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini

Ufficio amministrativo pianificazione**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO****Servizio Promozione del riuso e della rigenerazione urbana e Politiche abitative**

Michele A. Tropea - dirigente responsabile del servizio

Filippo Bonazzi, Daniele Bonfante, Lorenzo Gastaldello,
Maria Giulia Lucchi, Giovanna Palazzi, Silvia Sitton,
Roberto Falcone, Luigi Maietta, Elena Alietti, Anna Tavoni

Servizio trasformazioni edilizie

Corrado Gianferrari - dirigente responsabile del servizio

Ufficio attività edilizia

Marcella Garulli - responsabile ufficio

HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Settore Ambiente, mobilità, attività economiche e Sportelli unici
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città
Settore LL.PP. e manutenzione della città
Settore Polizia locale, Sicurezza urbana e Protezione civile
Settore Risorse finanziarie e patrimoniali
Settore Risorse Umane e affari istituzionali
Settore Servizi educativi e pari opportunità
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione

Roberto Bolondi
Giulia Severi
Gianluca Perri
Roberto Riva Cambrino
Stefania Storti
Lorena Leonardi
Patrizia Guerra
Annalisa Righi
Luca Salvatore

in particolare per i seguenti ambiti:

mobilità
inquinamento acustico ed elettromagnetico
sistema storico - archeologico

Guido Calvarese, Barbara Cremonini
Daniela Campolieti
Francesca Piccinini, Silvia Pellegrini

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

coordinatore del gruppo di lavoro
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali, disciplina generale
città pubblica, paesaggio, disciplina della città storica
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione
supporto per gli aspetti di paesaggio

Gianfranco Gorelli
Sandra Vecchietti
Filippo Boschi
Stefano Stanghellini
Giovanni Bazzani

città storica e patrimonio culturale

Daniele Pini

gruppo di lavoro

Anna Trazzi
Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras,
Alessio Tanganelli

STUDI E RICERCHE

ambiti produttivi e censimento fabbricati in territorio rurale socio - economiche suolo e sottosuolo uso del suolo ambiente ambiente territorio rurale, censimento incongrui nel rurale e censimento fabbricati di interesse nel rurale indagine su testimoni rappresentativi la popolazione modenese aggiornamento microzonazione sismica e CLE, approfondimenti geologici studio di incidenza ambientale Siti Rete Natura2000	CAP - Consorzio aree produttive CRESME A -TEAM Progetti Sostenibili MATE soc.coop.va Università di Modena e Reggio Emilia Università di Bologna Università di Parma Fondazione del Monte GEO-XPERT Italia SRL Studio Giovanni Luca Bisogni
---	---

L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del Comitato Scientifico

paesaggio	MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto, Fabio Tunoli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro, Giovanni Trentanovi
forme e qualità dell'abitare - azioni e strumenti per la rigenerazione	Politecnico di Milano – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani Patrizia Gabellini, Paola Savoldi, Federico Zanfi, Chiara Merlini e la collaborazione di Cristiana Mattioli, Cecilia Saibene, Francesca Sorricaro Jacopo Ognibene
mobilità	
ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico	Patrizia Gabellini

Il piano è stato sviluppato anche grazie ai contributi di:

direttore generale del Comune di Modena fino al 30/09/2020 dirigente responsabile del servizio Urbanistica fino al 19/03/2017 per approfondimenti del sistema produttivo coordinamento ufficio di piano dal 15/04/2018 al 31/08/2018	Pino Dieci Marcello Capucci CAP - Consorzio Aree Produttive Luca Biancucci e Silvio Berni Barbara Marangoni
Comitato interistituzionale Regione Emilia Romagna e Provincia di Modena	per la Regione Emilia Romagna: Roberto Gabrielli e Barbara Nerozzi, per la Provincia di Modena: Antonella Manicardi e Annalisa Vita

A

Analisi socio-economica: quadro di sintesi

Sommario

Dinamica della popolazione e domanda abitativa nel comune di Modena	2
1. Una verifica della previsione sulla base dei dati aggiornati	2
2. Una sintesi dei principali risultati dello studio	6
2.1 L'inversione 2017-2019: Modena torna ad attrarre popolazione	6
2.2 Il nodo della natalità	7
2.3 L'invecchiamento	7
2.4 Il nodo dei flussi migratori e i segnali di ripresa dell'attrattività del Comune, dall'estero e dagli altri comuni italiani	8
2.5 La tenuta nella crescita delle nuove famiglie, e il nodo della dimensione delle famiglie che si riduce	8
2.6 La popolazione presente, più alta di quella residente	10
2.7 Il rapporto tra offerta abitativa e domanda abitativa	10
2.8 L'analisi dei quartieri	11

Dinamica della popolazione e domanda abitativa nel comune di Modena

L. Bellicini-Cresme

1. Una verifica della previsione sulla base dei dati aggiornati

Nel febbraio del 2017, tre anni fa, il CRESME consegnava al Comune di Modena lo studio “Scenari Demografici e Domanda Abitativa nel Comune e nella Provincia Di Modena”.

Lo studio aveva per obiettivi:

- L’analisi delle dinamiche della popolazione, sulla base dei dati relativi al periodo 1991-2015 e di una ipotesi previsionale 2016-2025;
- Un inquadramento dei problemi inerenti la domanda abitativa, in particolare delineando la domanda espressa dalle famiglie nello scenario prospettico 2016-2025;
- l’analisi delle dinamiche della popolazione nei quartieri del Comune di Modena, al fine di descriverne le caratteristiche.

2

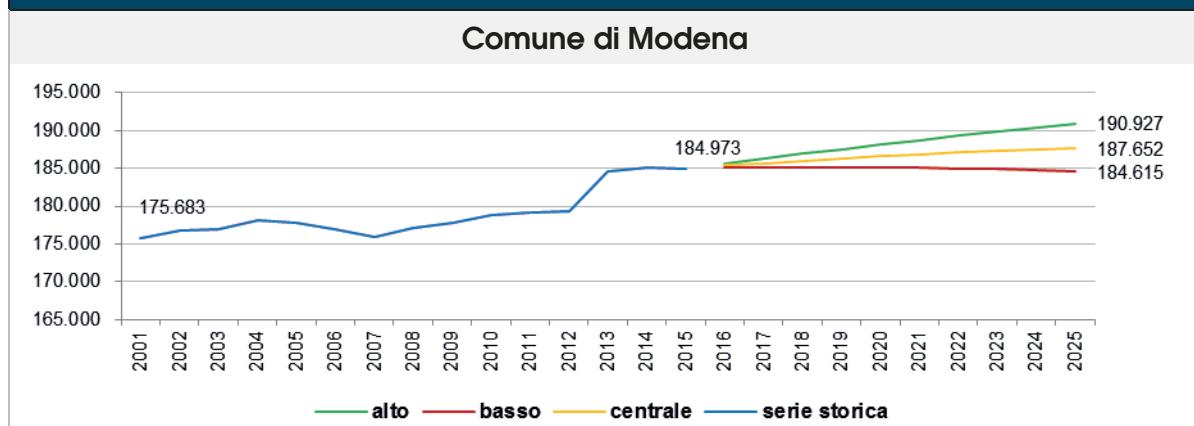
Prima di restituire in forma sintetica i principali contenuti dello studio, vale certo la pena di verificare soprattutto la qualità delle previsioni realizzate dal CRESME con alcuni nuovi dati disponibili per il triennio 2016-2018. Date le dinamiche socio-economiche che caratterizzano il territorio modenese, i tre anni in esame non sono tre anni di poco conto, dato che descrivono una situazione di mercato che vede l’uscita dalla più pesante fase critica vissuta dall’economia tra 2008 e 2015.

Allo stesso tempo, come è noto, l’elaborazione delle previsioni anche in campo demografico può essere soggetta anche a cambiamenti repentina, specialmente in fasi incerte e turbolenti come quelle che caratterizzano il ciclico socio-economica che si sta attraversando. Si pensi ad esempio alle dinamiche migratorie, che tanto contribuiscono allo scenario previsionale, un campo questo assai difficile da definire, dati i diversi componenti economici, sociali e politici che lo influenzano.

Appare quindi evidente la delicatezza del lavoro di stima e l’importanza di una verifica, anche parziale, a partire dai dati di fatto. I grafici che seguono mostrano il risultato della simulazione previsionale del CRESME per il Comune di Modena, come esito delle previsioni relative alle diverse ipotesi di flussi migratori, combinate con le ipotesi di natalità e mortalità contenute nello studio. Come si

nota l'analisi delle dinamiche della popolazione aveva registrato sulla base dei dati ufficiali un rallentamento della crescita della popolazione nel Comune tra 2013 e 2015, mentre l'esercizio previsionale sviluppava tre ipotesi possibili per il decennio 2016-2025.

GRAFICO 1.1. - SERIE STORICA E SCENARIO PREVISIONALE POPOLAZIONE RESIDENTE NEL COMUNE DI MODENA



Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

"Per il comune di Modena - si scriveva nel rapporto - lo scenario al 2025 stima 184.615 residenti nell'ipotesi Bassa, 190.927 nell'ipotesi Alta e 187.652 nell'ipotesi Centrale, definendo rispetto alla situazione attuale un incremento di 5.954 abitanti nell'ipotesi Alta (+3,2%), una sostanziale stabilità nell'ipotesi Bassa, con soli 358 abitanti in meno nel decennio (-0,2%), ed una ipotesi Centrale con un aumento di 2.689 abitanti (+1,4%), anche in questo caso assai inferiore alla dinamica storica (+4%). Inoltre si scriveva nello studio che, come da tradizione degli scenari previsionali, l'ipotesi centrale "era quella più probabile".(p.17)

3

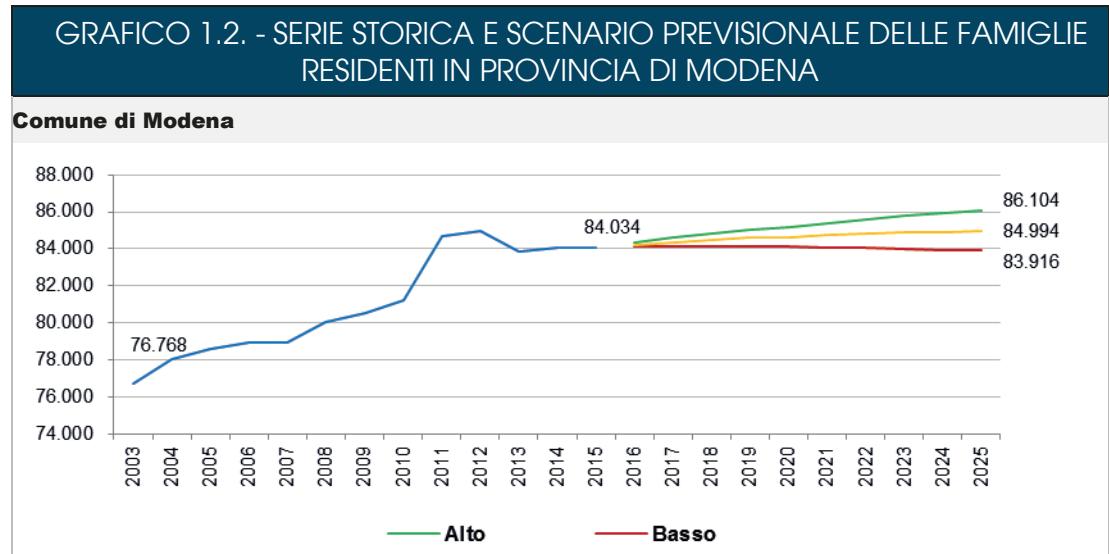
Nella Tabella 1. sono evidenziate le differenze nella dinamica della popolazione residente del Comune di Modena tra il dato ufficiale al 2019 e le tre ipotesi previsionali elaborate dal CRESME. Come si può notare, nell'ipotesi centrale veniva ipotizzata dal CRESME una crescita della popolazione tra 2015 e 2019 di 1374 abitanti (343 abitanti all'anno), pari a un +0,7%; la crescita reale, secondo i dati forniti dall'Ufficio statistico del Comune di Modena, è stata di 1.768 abitanti (442 abitanti l'anno), con una variazione del +1%. Nell'ipotesi bassa la crescita prevista era di 172 abitanti (43 abitanti all'anno) e in quella alta di 2.598 abitanti (649 abitanti all'anno). Si può sostenere che il dato reale sulla dinamica della popolazione confermi in buona sostanza la previsione centrale del CRESME, registrando però un trend in miglioramento nel tasso di crescita (394 in più rispetto alla previsione centrale). In sostanza sembrerebbe determinarsi una crescita della popolazione, determinata dai flussi di immigrazione, legata alla ripresa economica, intermedia tra quelle centrale e quella alta.

Tabella1. Comune di Modena. Confronto tra i dati ufficiali della popolazione residente 2015-2018 e previsione CRESME				
ANNO	ISTAT POP. RESIDENTE	PREVISIONE ALTA	PREVISIONE CENTRALE	PREVISIONE BASSA
2015	184.973	184.973	184.973	184.973
2018	186.307	186.939	186.023	185.123
2019	186.741	187.571	186.347	185.145
DIF. V.A.	1.768	2.598	1.374	172
DIF %	1,0	1,4	0,7	0,1
DIFFERENZA IN VALORE ASSOLUTO TRA DATO DI PREVISIONE 2019 E DATO UFFICIALE		830	-394	-1.596
DIFFERENZA IN VALORE PERCENTUALE TRA DATO DI PREVISIONE 2019 E DATO UFFICIALE		0,4	-0,2	-0,9

Fonte: Istat per i dati della popolazione presente 2015 e 2018; CRESME, "Scenari Demografici e Domanda Abitativa nel Comune e nella Provincia Di Modena", per le previsioni

4

Un obiettivo importante dello studio era anche lo scenario previsionale rappresentato dalle famiglie, in quanto principale attore della domanda abitativa. Lo scenario previsionale delle famiglie presenta elementi di complessità ancora maggiori rispetto alla stima della popolazione.



Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

In ogni caso, per il Comune di Modena, lo studio sviluppava la seguente previsione: "Lo scenario relativo al comune di Modena, - si scriveva - al 2025 consente di stimare un numero di famiglie residenti

compreso tra le 86.104 dell’ipotesi Alta e le 83.916 dell’ipotesi Bassa, con una ipotesi Centrale di 84.994 famiglie. Rispetto ai livelli attuali, nell’ipotesi Alta il numero di famiglie è previsto ancora in crescita, con una variazione decennale di 2.070 unità (2,5%), nell’ipotesi Bassa, invece, la stima indica 118 famiglie in meno (-0,1%), mentre l’ipotesi Centrale segna una crescita di 960 famiglie (1,1%).

Nella Tabella 2., come già nella Tabella 1, vengono evidenziate le differenze nella dinamica delle famiglie residenti nel Comune di Modena tra i dati ufficiali 2015 e 2019 con le tre ipotesi previsionali elaborate dal CRESME. Come si nota nell’ipotesi centrale CRESME stimava una crescita delle famiglie tra 2015 e 2019 di 561 famiglie (140 all’anno), pari a un +0,7%; la crescita reale è stata di 861 famiglie (pari a 2015 famiglie l’anno), con un forte incremento tra 2019 e 2018 (323 famiglie l’anno), pari a una variazione dell’ 1,0%. Nell’ipotesi bassa la crescita prevista era di 74 famiglie e in quella alta di 1.156. Il confronto sul dato di previsione e il dato reale a consuntivo mostra, come già per la popolazione, una dinamica che si colloca tra l’ipotesi centrale del CRESME e quella Alta.

Tabella 2. Comune di Modena. Confronto tra i dati ufficiali delle famiglie residenti 2015-2018 e previsioni CRESME

ANNO	ISTAT POP. RESIDENTE	PREVISIONE ALTA	PREVISIONE CENTRALE	PREVISIONE BASSA
2015	84.034	84.034	84.034	84.034
2018	84.572	84.813	84.485	84.164
2019	84.895	85.190	84.595	84.108
DIF. V.A.	861	1.156	561	74
DIF %	1,0	1,4	0,7	0,1
DIFFERENZA IN VALORE ASSOLUTO TRA DATO DI PREVISIONE 2019 E DATO UFFICIALE		295	-300	-787
DIFFERENZA IN VALORE PERCENTUALE TRA DATO DI PREVISIONE 2019 E DATO UFFICIALE		0,35	-0,35	-0,93

Fonte: Istat per i dati delle famiglie presenti 2015 e 2018; CRESME, “Scenari Demografici e Domanda Abitativa nel Comune e nella Provincia Di Modena”, per le previsioni

Anche in questo caso la crescita rispetto alla ipotesi centrale è da attribuire ai flussi di immigrazione negli anni 2017, 2018 e 2019. L’ipotesi che si può fare è che con la ripresa dell’economia i flussi d’immigrazione sono migliorati. Come si può notare dalle dinamiche annuali sia la popolazione, sia le famiglie residenti nel comune di Modena nel biennio 2016-2017 sono diminuite, mentre nel 2018 e nel 2019 i tassi di crescita sono stati decisamente positivi. In particolare, secondo i dati del Servizio Statistico del Comune di Modena, nel 2018 la popolazione è cresciuta di 1.034 abitanti e di 458 famiglie. In

ogni caso la dinamica reale della popolazione e delle famiglie tra 2015 e 2019 è compresa tra la previsione centrale e quella alta elaborata dal CRESME.

Tabella 2. Comune di Modena. Confronto tra i dati ufficiali delle famiglie residenti 2015-2018 e previsioni CRESME

ANNO	MOVIMENTO NATURALE			MOVIMENTO MIGRATORIO			POPOLAZIONE	Var. %	NUM. FAMIGLIE	Var.%
	Nati vivi	Morti	Saldo naturale	Immigrati	Emigrati	Saldo sociale				
2014	1.578	1.931	-353	5.953	4.977	976	185.148	623	84.078	
2015	1.574	2.021	-447	5.271	4.999	272	184.973	-175	84.034	-44
2016	1.582	2.035	-453	5.540	5.333	207	184.727	-207	83.766	-268
2017	1.461	2.015	-554	6.298	5.198	1.100	185.273	546	84.114	348
2018	1.484	2.004	-520	6.844	5.290	1.554	186.307	1.034	84.572	458
2019	1.471	2.018	-547	6.281	5.300	981	186.741	434	84.895	323

Fonte: Comune di Modena Servizio statistica del Comune di Modena – Elaborazione CRESME

6

2. Una sintesi dei principali risultati dello studio

Nelle note che seguono vengono sintetizzati alcuni dei principali contenuti informativi descritti nello studio, in alcuni casi, integrati da considerazioni sviluppate sui nuovi dati disponibili per gli anni 2016-2019:

2.1 L'inversione 2017-2019: Modena torna ad attrarre popolazione

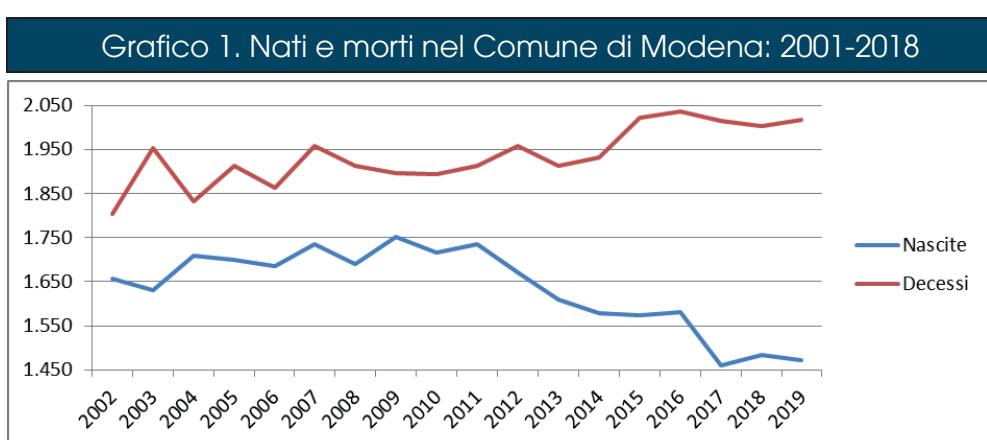
Nel 2015 la provincia di Modena perdeva per la prima volta negli anni 2000 popolazione, diminuendo di 722 residenti; la perdita di popolazione interessava anche gli altri comuni della provincia (-633 abitanti), e anche il capoluogo (che perdeva -173 abitanti), mentre reggevano di poco solo i comuni degli altri sistemi locali del lavoro analizzati dallo studio (+ 86 abitanti).

La perdita di popolazione sarebbe continuata nel 2016 (246 abitanti in meno nel Comune, 534 negli altri comuni della Provincia); mentre nel 2017, nel 2018 e nel 2019, come accennato, si manifesta un chiaro segnale di inversione: Modena comune cresce di 536 abitanti nel 2017, di 1.034 nel 2018 e di 434 nel 2019. (Negli altri comuni della Provincia, per i quali sono disponibili dati aggiornati al 2018, la crescita è stata di 488 abitanti nel 2017 e di 2.463 abitanti nel 2018).

La crescita del 2018 è una crescita importante per il comune di Modena, si tratta della maggior quarta crescita annua dal 2002 (escludendo il 2013 per le note questioni del rapporto tra anagrafe e censimento). Si tratta una inversione significativa che dipende in prevalenza dai flussi di migrazione, che con la ripresa economica sono tornati a essere positivi. La crescita della popolazione a Modena dipende dalla ripresa dell'economia e dalla capacità attrattiva verso l'esterno.

2.2 Il nodo della natalità

Lo studio evidenziava come uno dei principali problemi demografici a Modena fosse quello della natalità.



Fonte: Elaborazione DemoSI - CRESME su dati Istat

Il saldo negativo tra nati e morti nel Comune aveva toccato nel 2015 i 447 abitanti; i nuovi dati mostrano che nel 2016 il saldo negativo è stato di 554 abitanti, nel 2018 di 520, nel 2019 di 547. La crisi della natalità continua a essere un problema significativo per Modena.

2.3 L'invecchiamento

Un secondo, importante problema demografico evidenziato dalla ricerca è l'invecchiamento della popolazione: tra 2001 e 2015 le persone con più di 64 anni a Modena passano da 38.000 a 44.000 (+15%), la percentuale di anziani sulla popolazione passa così dal 21,7% della popolazione nel 2001 al 23,8% nel 2015 quasi una persona su quattro ha più di 64 anni; nel 2018 si sale ancora al 23,9% e nel 2019 al 24,1%

Lo scenario previsionale metteva in evidenza come la struttura d'età della popolazione e il combinato delle dinamiche migratorie e naturali, avrebbero portato a un aggravamento della situazione nei dieci anni che vanno dal 2016 al 2025: nell'ipotesi centrale della previsione le persone con oltre 60 anni sarebbero passate dalle

54.803 del 2015 alle 59.107 del 2025, con una crescita dell'8,3% (dal 29,2% della popolazione al 31,5%); di contro la popolazione in età di lavoro sarebbe diminuita di 3.096 unità.

2.4 Il nodo dei flussi migratori e i segnali di ripresa dell'attrattività del Comune, dall'estero e dagli altri comuni italiani

Lo studio evidenziava come lo scenario dei saldi migratori complessivi, al netto delle correzioni dovute a "saldi di carta", aveva mostrato per il Comune dinamiche negative nel primo decennio degli anni 2000, e una ripresa negli anni più recenti: Modena aveva registrato saldi migratori negativi, anche molto significativi dal 2001 al 2010, con il picco della perdita di 1.773 abitanti nel 2006 (oltre 6.000 persone avevano lasciato Modena in quell'anno, mentre solo 4.271 si erano iscritte all'anagrafe); dal 2011 i saldi migratori tornano ad avere segni positivi per il Comune, sino a toccare nel 2014, un saldo positivo di 976 abitanti, nel 2015 di 272 abitanti, nel 2016 di 2002, nel 2017 1.100, nel 2018 di 1.554 e nel 2019 di 981.

Il "salto" recente è un importante indicatore di una accentuazione della capacità attrattiva della città: nel 2018 gli iscritti sono saliti a 6.844, mentre i cancellati sono stati 5.290. Il saldo migratorio totale nel 2018 è positivo per 1.554 abitanti. Nel 2019 scende rispetto al 2018, ma nostra comunque un saldo positivo di 981 persone.

Si segnalava nello studio il rallentamento dei flussi di immigrazione dall'estero dovuto alla crisi economica: nel 2015 solo 1.055 persone si erano iscritte a Modena venendo dall'estero, quando nel 2008 erano state più di 3.000; nel 2018 gli iscritti dall'estero salgono al 1.715, e il saldo migratorio è positivo 1.190 unità in chiara ripresa; ma è la capacità attrattiva dagli altri comuni italiani l'elemento di maggior caratterizzazione degli ultimi due anni: nel 2018, 4.441 persone si sono iscritte all'anagrafe di Modena provenienti dagli altri comuni italiani, mentre gli emigrati verso altri comuni italiani sono stati 3.483. Un saldo positivo di 958 unità

Lo studio realizzato dal CRESME metteva in evidenza, come, per la prima volta, la popolazione straniera residente a Modena avesse cominciato a diminuire nel 2015, passando da 28.640 persone del 2014 a 28.499 del 2015; negli anni successivi la popolazione straniera è scesa a 27.548 nel 2016 ma al 30 dicembre 2018 gli stranieri toccano le 28.636 unità e tornano ad avvicinarsi al dato del 2015 .

2.5 La tenuta nella crescita delle nuove famiglie, e il nodo della dimensione delle famiglie che si riduce

Uno degli elementi più importanti dell'analisi svolta dal CRESME riguardava, come abbiamo accennato la previsione della dinamica

che avrebbe interessato le famiglie, il soggetto che esprime domanda abitativa.

TABELLA 1.18. – SCENARIO DELLE FAMIGLIE RESIDENTI NELLA PROVINCIA DI MODENA TRA 2005 E 2025					
	Serie storica		Scenario previsionale al 2025		
	2005	2015	Ipotesi Alta	Ipotesi Centrale	Ipotesi Bassa
COMUNE DI MODENA					
Famiglie residenti	78.593	84.034	86.104	84.994	83.916
Variazione assoluta		5.441	2.070	960	-118
Variazione percentuale		6,9%	2,5%	1,1%	-0,1%

Fonte: DemoSI - CRESME

La stima del CRESME evidenziava per i dieci anni che vanno dal 2015 al 2025 nell’ipotesi alta una crescita di 2.070 famiglie, nell’ipotesi centrale una crescita di 960 famiglie e nell’ipotesi bassa, una perdita di 118 famiglie. Si trattava di 289 famiglie in più all’anno nell’ipotesi alta, di 140 in quella centrale e di 19 in rispetto a quella bassa. Abbiamo visto che secondo i dati disponibili la crescita delle famiglie nel quadriennio 2016-2019 è stata di 215 famiglie medie annue. E che la previsione per lo stesso periodo del CRESME era stata di 150 per l’ipotesi centrale, di 259 per quella alta e di 43 per quella bassa. I dati come abbiamo già evidenziato sono migliori dell’ipotesi centrale e inferiori a quella alta.

9

Lo studio evidenziava però un fenomeno particolarmente rilevante di cui tener conto: se da un lato si descriveva la crescita nel decennio delle nuove famiglie, dall’altro si poneva l’attenzione sulla forte crescita del numero di famiglie che si andavano estinguendo. Nel decennio 2006-2015 a Modena erano nate 1.536 famiglie all’anno, mentre se ne erano estinte 989, con un saldo positivo di 544 famiglie all’anno. Nella previsione 2016-2025 la media annua delle nuove famiglie scendeva 1.451 (-5,5%) nell’ipotesi alta, a 1.364 (-11,1%) in quella centrale e a 1.296 (-15,6%) in quella bassa – come si vede, i mantengo livelli significativi anche nell’ipotesi bassa; per quanto riguarda le estinzioni invece, pari a 989 nella media annua del decennio 2006-2015, si sale a 1.244 (+25,8%) nell’ipotesi previsionale alta, al 1.268 (+28,2%) in quella centrale, e a 1.308 (+32,2%) in quella bassa. Il saldo tra le nuove famiglie e quelle estinte si andrebbe così fortemente riducendo dalle 544 all’anno, alle 207 dell’ipotesi alta, alle 96 di quella centrale, sino al saldo negativo di 12 famiglie per quella bassa.

TABELLA 1.19. – VARIAZIONE DECENTNALE DELLE FAMIGLIE
PER ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO

Classe di età	Comune di Modena
DINAMICA 2006-2015	
Nuove famiglie	15.326
Estinzione di famiglie	-9.886
SALDO TOTALE	5.440
SCENARIO 2016-2025	
IPOTESI ALTA	
Nuove famiglie	14.512
Estinzione di famiglie	-12.441
Saldo totale	2.071
IPOTESI CENTRALE	
Nuove famiglie	13.642
Estinzione di famiglie	-12.682
Saldo totale	960
IPOTESI BASSA	
Nuove famiglie	12.959
Estinzione di famiglie	-13.078
Saldo totale	-119

Fonte: stime CRESME (Demo/SI) su dati Istat

10

2.6 La popolazione presente, più alta di quella residente

Lo studio aveva poi posto attenzione alla dimensione della popolazione presente a Modena giornalmente in forme più o meno stabili: le persone censite come presenti, ma non residenti, erano 7.000 su 185.000 abitanti residenti (il 3,9% della popolazione); ogni giorno arrivano a Modena 48.000 persone (37.000 dagli altri comuni della Provincia e 11.000 da fuori della Provincia); nell'anno accademico 2014-2015 gli iscritti alle Università di Modena erano 14.000 (+22,8% rispetto al 2004/2005). La città è vissuta, e sottoposta a pressione, da una popolazione più ampia di quella residente.

2.7 Il rapporto tra offerta abitativa e domanda abitativa

Lo studio mette in evidenza come a Modena da un lato vi fossero, nel 2011, 11 famiglie senza tetto, 280 famiglie residenti in "altri tipi di alloggio"; 98 residenti in strutture residenziali collettive; e 5.863 famiglie coabitanti. Inoltre era stata sviluppata un'analisi che aveva ridimensionato il numero delle abitazioni non occupate: il censimento del 2011 aveva censito da un lato 93.921 abitazioni, delle quali 76.816 occupate da residenti, 233 occupate solo da non residenti e 16.872 non occupate. Le analisi svolte hanno portato a stimare le abitazioni non occupate nel 2015 dalle 16.872 censite

dall'ISTAT a 7.913 (8,4% dello stock). Al 2018 si registra un dato ridotto al 6% in linea con un dato fisiologico per una città di medie dimensioni.

La stima è stata costruita sommando quote stimate di persone che lavorano stabilmente a Modena provenienti da altri comuni ma non sono residenti a Modena pur abitandovi; dalla stima degli studenti fuori sede proveniente da territori fuori provincia che risiedono in città; dal numero di stranieri non residenti, determinato dalla differenza tra permessi di soggiorno e stranieri residenti; dalla stima delle abitazioni utilizzate a uso turistico-ricettivo breve o medio-breve. Inoltre si faceva presente che nel valutare il patrimonio non occupato si doveva prendere in considerazione la quantità di patrimonio frizionale che è costituito dai tempi di incontro tra domanda e offerta. Si tratta di un valore che in letteratura, a seconda dei cicli immobiliari, si stima oscillare tra il 3 e il 5% dello stock.

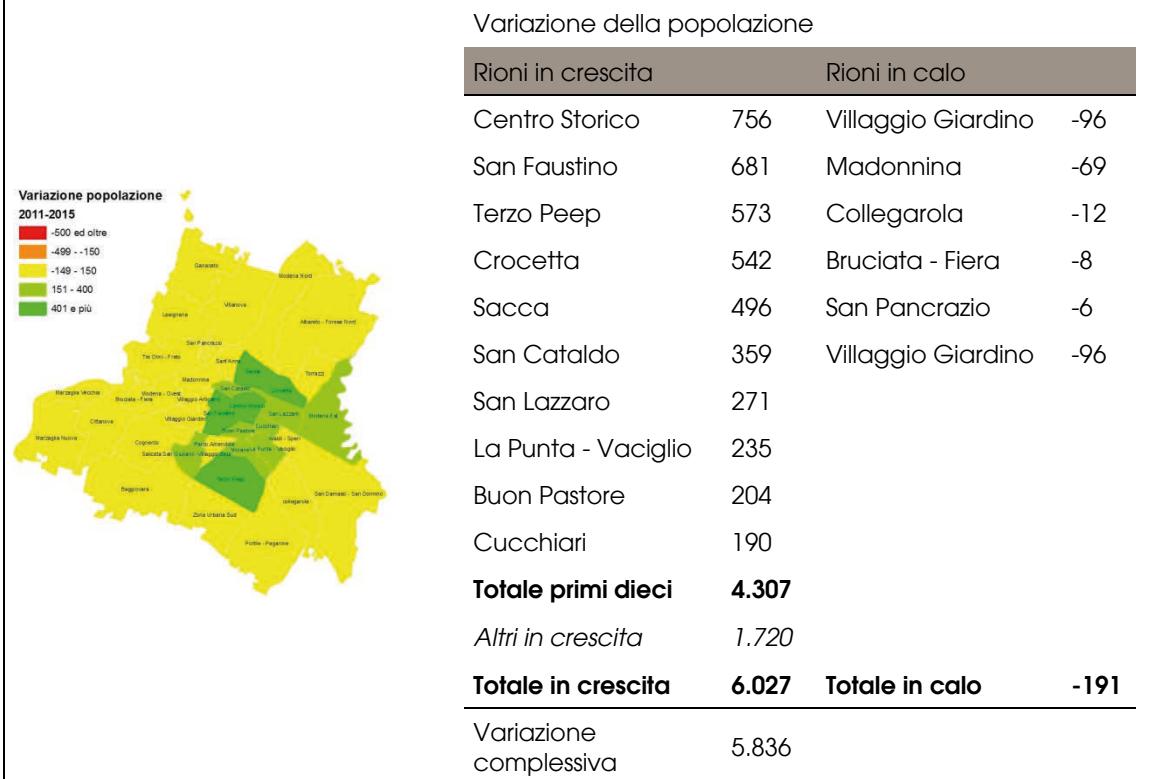
2.8 L'analisi dei quartieri

Lo studio aveva approfondito i caratteri demografici e le condizioni dei quartieri di Modena.

I risultati principali emersi dall'analisi, in forma di sintesi, sono i seguenti:

- **La crescita della popolazione e il ritorno del centro città.** Se si considera come periodo di riferimento il 2011-2015, quasi tutti i quartieri di Modena, ad eccezione del Villaggio Giardino, di Madonnina, Collegarola, Bruciata-Fiera, San Pancrazio, hanno registrato crescita della popolazione. Ma come si nota la crescita è stata maggiore per le aree centrali della città, a testimonianza di un chiaro "ritorno al centro" soprattutto delle fasce giovani della popolazione;

Cartogramma 3.12. – Trasformazione dell’assetto insediativo tra 2011 e 2015

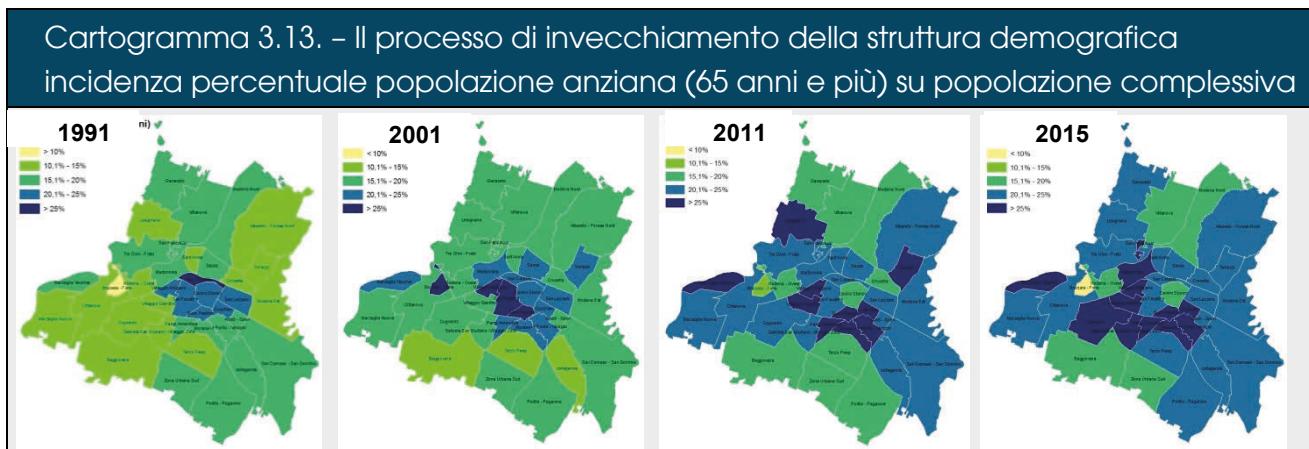


Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Comune di Modena

- **L'invecchiamento della periferia.** Si sta assistendo a una sostanziale trasformazione della struttura demografica della città, con il progressivo assottigliamento delle generazioni più giovani e l'allargamento di quelle più anziane. È un fenomeno di ampia portata che, proprio in questi anni, con l'ingresso nell'età anziana delle consistenti generazioni degli anni '60, sta determinato un crescente squilibrio generazionale, che toccherà il picco massimo nel prossimo ventennio.

Sebbene si tratti di un fenomeno generalizzato e tutti i rioni urbani della città emerge con grande chiarezza una connotazione territoriale del fenomeno. L'immagine della città al censimento del 1991 vedeva una particolare concentrazione della presenza di anziani nelle aree centrali e il censimento successivo (2001) evidenzia una sostanziale diffusione del fenomeno alle aree più esterne. La mappa della città che emerge dall'ultima rilevazione censuaria (2011), e ancor meglio la rappresentazione dell'ultimo dato anagrafico (2015), mostra che il processo di ripopolamento delle aree centrali ha costituito un argine alla diffusione del fenomeno dell'invecchiamento, avviando un processo di rigenerazione della struttura demografica nelle aree centrali. I giovani vanno

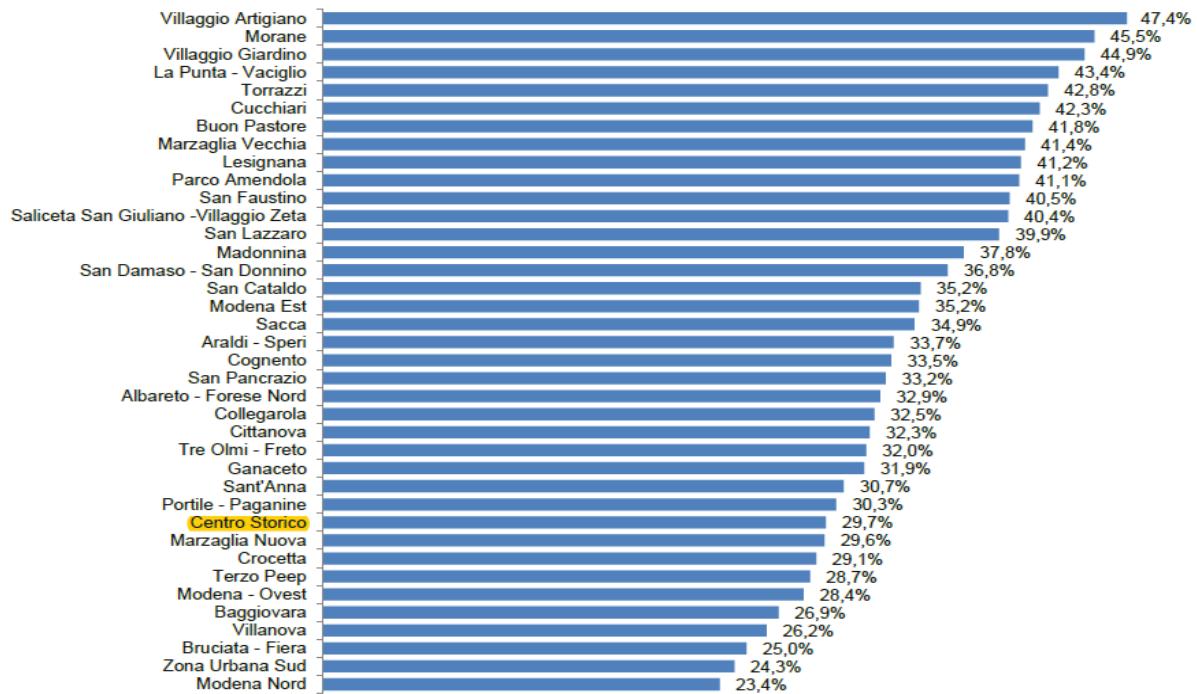
verso il centro città. Oggi le aree più problematiche dal punto di vista demografico non sono più le aree centrali, ma i rioni della prima periferia, soprattutto del quadrante sud-ovest, con una incidenza di residenti anziani che tocca valori di picco a Villaggio Giardino (30,9%), La Punta – Vaciglio (28,1%), Morane (27,9%), Parco Amendola e Villaggio Artigiano (27%).



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Comune di Modena

Se si utilizza come indicatore l'indice di dipendenza strutturale degli anziani, che misura il peso della popolazione con oltre 65 anni su quella in età lavorativa, pur in quadro in cui il fenomeno assume valori rilevanti nel complesso, si mostrano forti differenziazioni territoriali: nel Villaggio artigiano le persone con + di 65 anni sono il 47,4% di quelle tra i 15 e 64 anni; mentre a Modena Nord, nella Zona Urbana Sud, la percentuale scende sotto il 25%. Nel centro Sorico è inferiore al 30%.

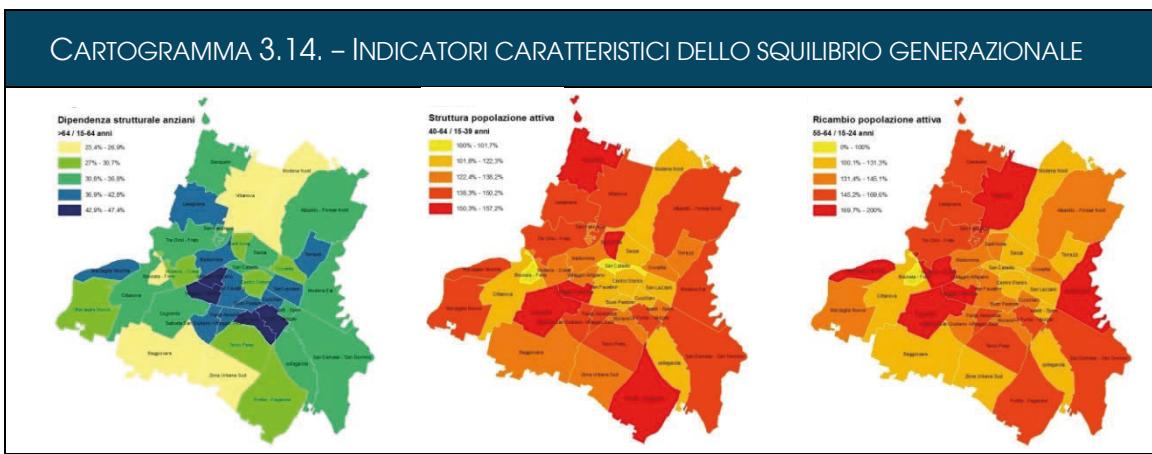
GRAFICO 4.19. – INDICE DI DIPENDENZA STRUTTURALE ANZIANI 2011



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Comune di Modena

14

- **La riconfigurazione della domanda di servizi.** All'aumento della popolazione anziana fa riscontro la netta riduzione della popolazione in età lavorativa, fenomeno che sta determinando un crescente squilibrio tra popolazione attiva e non attiva. Se dal 1991 al 2015 la popolazione anziana in età non lavorativa (65 anni e più) è aumentata di 10.839 unità, quella in età lavorativa, invece, convenzionalmente la fascia in età compresa tra i 15 ed i 64 anni, ha segnato 8.443 unità in meno. In definitiva, l'indice di dipendenza strutturale degli anziani, dato dal rapporto tra anziani e classi in età lavorativa, è passato dal 26,7% del 1991, al 38,0% del 2015 e si prevede in consistente crescita anche nel prossimo ventennio. Questo rappresenta uno dei grandi problemi dello scenario demografico del territorio.

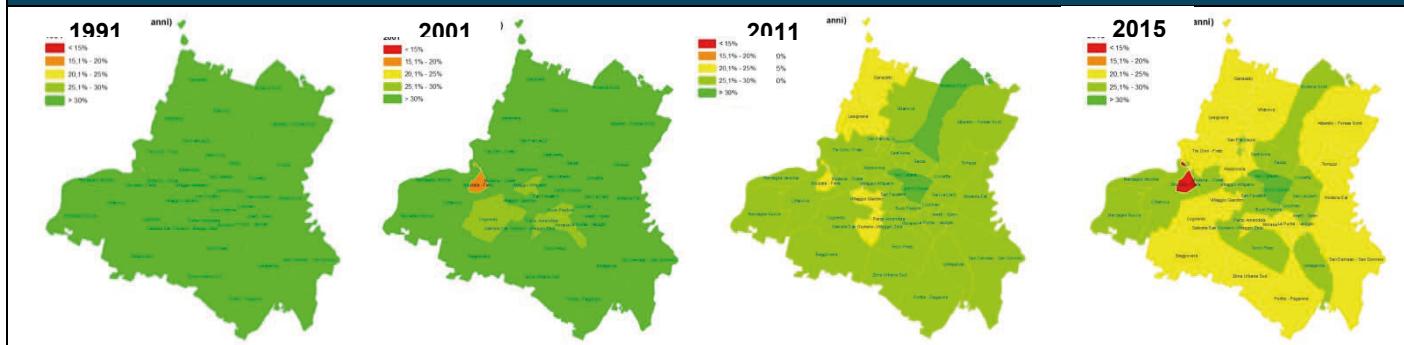


Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat (Censimento popolazione e abitazioni, 2011)

È infatti evidente che l'avanzare del fenomeno pone numerosi interrogativi sulla sostenibilità del bilancio previdenziale, della spesa sanitaria e del welfare in generale e, sul fronte delle politiche pubbliche locali: la sostanziale trasformazione della connotazione socio-economica delle aree urbane, determinerà una profonda riarticolazione della domanda di servizi. Meno lavoratori e più pensionati nella periferia storica, focalizzeranno la domanda su strutture e spazi per la socialità, la cura e l'assistenza orientata alla terza età; più giovani e famiglie nel centro, produrranno l'ampliamento della domanda di strutture per l'infanzia, l'istruzione dell'obbligo, la cultura e lo svago. La pianificazione dei servizi di prossimità, quindi, è necessario che scaturisca da attente riflessioni sulla specifica connotazione dei rioni, in modo da dare risposte adeguate ad una domanda che può essere anche assai articolata, superando anche il tradizionale concetto di standard urbanistico.

- **Giovani in calo, maggiore presenza nelle aree centrali.** Nell'ambito del processo di transizione demografica in atto, la riduzione della componente giovanile della popolazione è un fenomeno speculare all'aumento della componente anziana. A fronte dei 10.839 residenti ultrasessantacinquenni in più, dal 1991 al 2015 il numero di giovani di età compresa tra 15 e 34 anni ha segnato 14.304 unità in meno (-22,7%).

CARTOGRAMMA 3.15. – LE AREE DI CONCENTRAZIONE DEI GIOVANI IN ETÀ DA FAMIGLIA
incidenza percentuale popolazione giovane (15-34 anni) su popolazione complessiva



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Comune di Modena

Come l'aumento degli anziani, anche la riduzione della componente giovanile della popolazione è un fenomeno strutturale che ha riguardato tutta la città. Al censimento del 1991 la popolazione giovane (15-39 anni) superava il 30% in tutti i rioni, e la situazione è rimasta sostanzialmente immutata fino al 2001. Il censimento del 2011, invece, ci restituisce una mappa della distribuzione territoriale della popolazione giovane radicalmente mutata, il livello medio scende al 25%, lasciando emergere solo il Centro Storico e San Cataldo con una quota che supera il 31%. I contorni del fenomeno divengono ancor più chiari nella mappa del 2015, il livello medio scende ulteriormente al 20%, definendo una ristretta area attorno al centro cittadino quale nuovo polo di concentrazione della popolazione giovane.

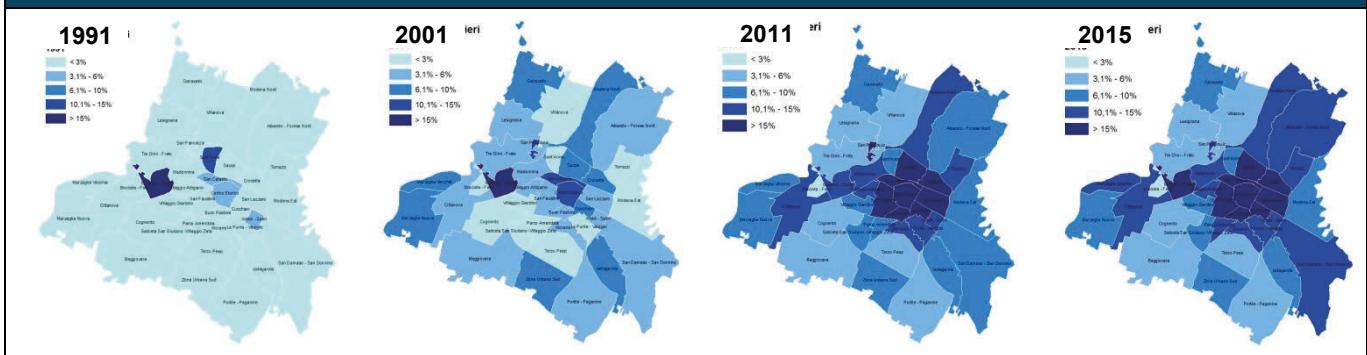
- **La crescita degli stranieri e la diversa distribuzione nella città.** Il consistente incremento dei flussi migratori internazionali è stato senza dubbio il principale fenomeno demografico che ha caratterizzato il territorio comunale dagli anni novanta a oggi.

Dai 3.075 residenti stranieri del 1991 si è giunti ai 28.499 attuali del 2015, seguendo una progressione in crescita che dalle 6.110 unità in più del decennio 1991-2001 è passata alle 14.975 nel decennio 2001-2011, rimanendo su livelli alti fino ad oggi, segnando altri 4.339 residenti in più tra 2011 e 2015, pari al 74% dell'incremento demografico complessivo. Nel 2001 gli stranieri erano il 5,4% della popolazione, nel 2015 il 15,4%.

L'evoluzione storica della presenza straniera in rapporto alla popolazione complessiva mette chiaramente in evidenza processi localizzativi che hanno privilegiato l'insediamento nelle aree centrali, dove al 2015 si raggiungono tassi di incidenza superiori al 15%: a San Cataldo il 33,3% della popolazione è straniero, nel centro storico è il 24,2%; alla Sacca un residente su quattro è straniero, e in altri sei quartieri si raggiunge quasi il 20%. Di contro a Cognento e Villanova gli

stranieri sono meno del 4%; a Lesignana e al Terzo PEEP sono meno del 5%; e a Baggiovara, Portile-Paganine, tre Olmi-Freto, meno del 6%. Nell'ambito di una crescita complessiva gli stranieri, metà dei quali sono europei, mostrano preferenze insediative.

CARTOGRAMMA 3.16. - EVOLUZIONE DELLA PRESENZA STRANIERA
incidenza residenti stranieri su popolazione complessiva

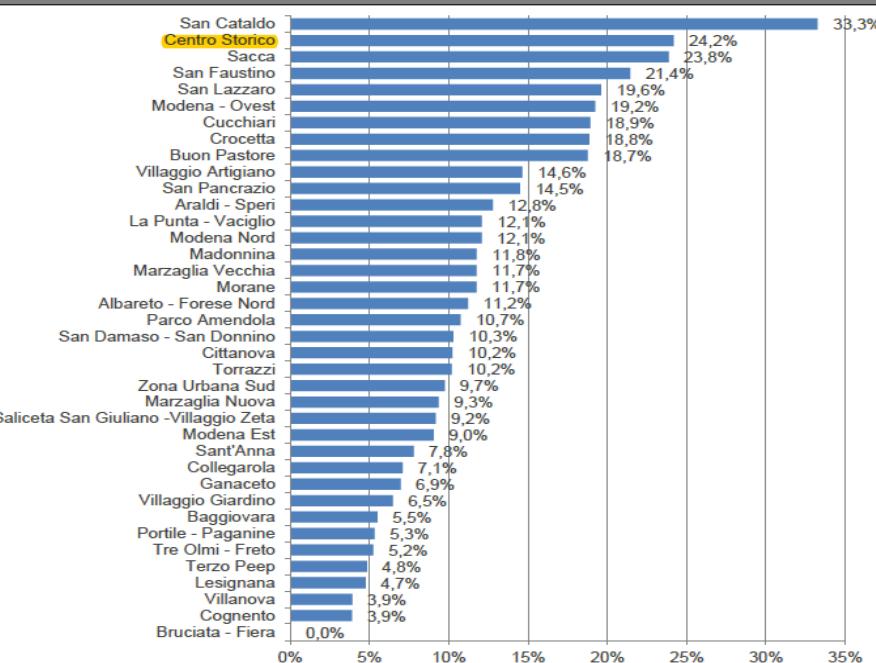


Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Comune di Modena

Va sottolineato che l'afflusso di popolazione straniera, in gran parte costituita da individui in età lavorativa, ha costituito il principale fattore di bilanciamento dei crescenti squilibri generazionali che caratterizzano la popolazione italiana, avviando processi rigenerativi in grado di rivitalizzare aree urbane soggette a fenomeni di spopolamento ed abbandono.

17

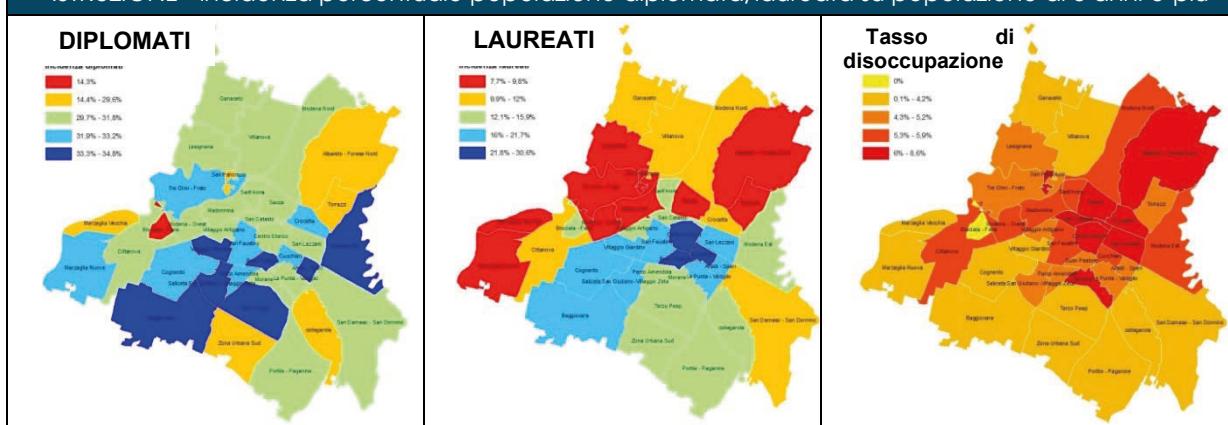
GRAFICO 4.10. – INCIDENZA DELLA POPOLAZIONE STRANIERA PER RIONE 2015



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat e Comune di Modena

- **Centro città vitale e problematico, il nodo della periferia nord-est.** Valutando la presenza di popolazione giovane e il livello di istruzione più elevato, il Centro Storico ed i quartieri semicentrali rappresentano demograficamente il cuore pulsante della città. Non mancano però elementi problematici, ben evidenziati dai bassi livelli occupazionali, che mettono in allerta sulla possibile creazione di sacche di rischio in termini di povertà ed emarginazione. La periferia nord-est, tuttavia, rappresenta l'area urbana più problematica, associando ai bassi livelli occupazionali bassi livelli di istruzione.

CARTOGRAMMA 3.17. – LIVELLO DI ISTRUZIONE E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE AL 2011
ISTRUZIONE - incidenza percentuale popolazione diplomata/laureata su popolazione di 6 anni e più



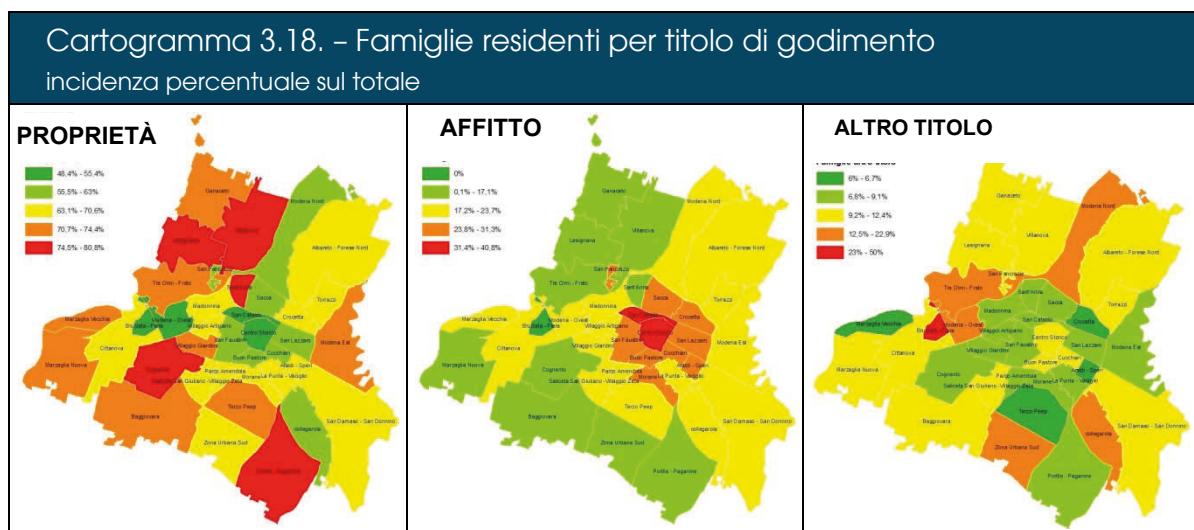
18

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat (Censimento popolazione e abitazioni, 2011)

La mappa della città costruita sul tasso di disoccupazione, infatti, lancia un segnale d'allarme in rioni come San Cataldo (8,9%, era il 5,3% nel 2001), Sacca (7,3%, era il 3,6% nel 2001) e San Pancrazio (7,3%, era il 4,6% nel 2001), dove ai bassi livelli occupazionali fa riscontro una bassa presenza di popolazione con livello formativo elevato, divenendo un ulteriore fattore di debolezza in un quadro già problematico. Se a Modena il 17% della popolazione risulta in possesso di una laurea, a San Cataldo la media è del 14,8%, scendendo al 9,8% a Sacca ed all'8,2% a San Pancrazio, e più bassa risulta anche l'incidenza di diplomati, pari al 32,1% a Modena contro il 30,8% di San Cataldo ed il 29,4% di Sacca e San Pancrazio.

- **Il patrimonio abitativo e i titoli di proprietà.** Delle 80.312 famiglie residenti nel comune di Modena al censimento del 2011, 52.012 risultavano proprietarie dell'abitazione in cui vivevano (64,8%), 21.239 residenti in locazione (26,4%) e 7.061 (8,8%) occupanti l'abitazione ad altro titolo (diritto di superficie, usufrutto, uso gratuito, ecc.). Sebbene sempre ampiamente maggioritaria, a Modena la diffusione della proprietà risulta quindi inferiore al dato nazionale, che alla

data del censimento aveva fatto registrare il 71,9% di famiglie proprietarie, mentre è più diffuso l'affitto, che nella media nazionale rappresenta il 18%. Fortemente caratterizzata risulta la mappa urbana del regime proprietario, che evidenzia una elevata diffusione dell'affitto nell'area centrale, mentre nelle aree più esterne prevale nettamente la proprietà.



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat (Censimento popolazione e abitazioni, 2011)

19

L'incidenza della proprietà raggiunge i valori molto elevati in piccole realtà periferiche come Cogneto (80,8%), Villanova (77,6%), Sant'Anna (76,8%), Lesignana (76,7%), Portile - Paganine (76%), Marzaglia Nuova (74,4%), il cui nucleo originario spesso vede prevalere lottizzazioni di iniziativa privata, ma riguarda anche realtà urbane più rilevanti, come Terzo Peep (74,1%) e Modena Est (73,5%).

L'ampia diffusione dell'affitto, invece, caratterizza nettamente i popolosi quartieri del centro cittadino, raggiungendo il valore più elevato proprio nel Centro Storico (40,8%) ed a San Cataldo (38,7%), dove poco meno della metà delle famiglie risulta locataria; scendendo ad una soglia di affittuari a ridosso del 30%, si intercetta tutta la fascia di rioni a ridosso del Centro Storico. Interpretando le dinamiche urbane dell'ultimo ventennio, si può ritenere che l'attuale assetto proprietario sia almeno in parte riconducibile ai massicci fenomeni di fuoriuscita dalle aree centrali verso aree esterne del comune e della provincia che hanno caratterizzato gli anni '90. Trasferendosi nei nuovi quartieri della prima e seconda fascia periferica, o nei comuni della prima cintura urbana, molte famiglie hanno conservato la proprietà dell'abitazione, collocandola successivamente sul mercato dell'affitto in una fase in cui, sotto la spinta dei consistenti flussi migratori in ingresso, la domanda di una sistemazione a buon mercato era in forte crescita, garantendo redditività e rapido assorbimento.

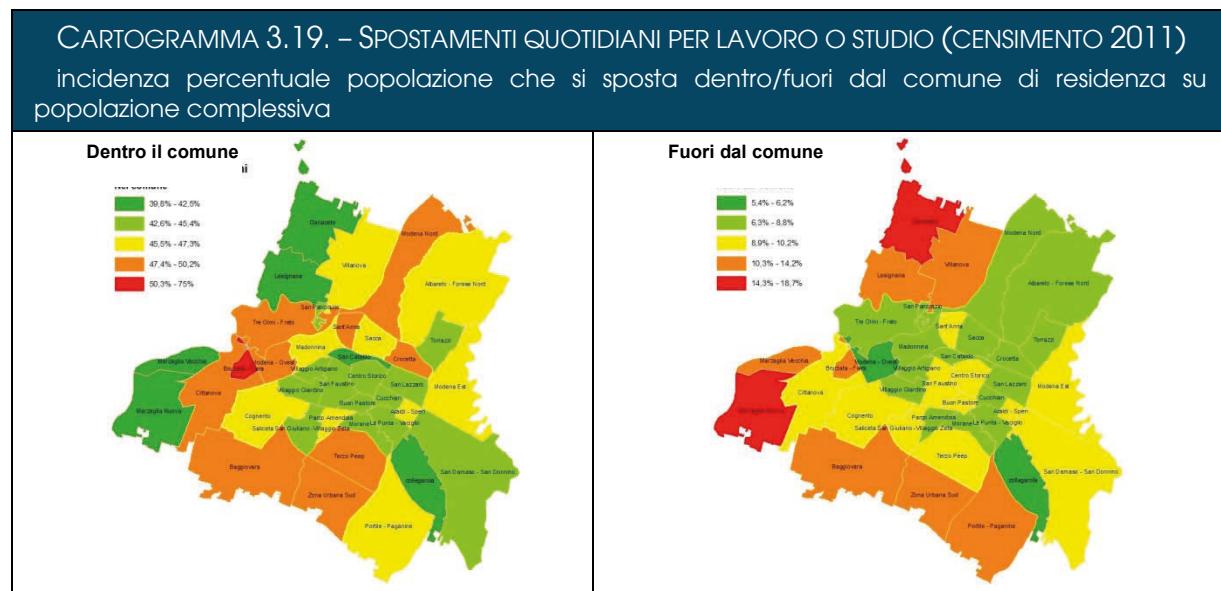
TABELLA 3.13. – FAMIGLIE RESIDENTI IN ABITAZIONE PER TITOLO DI GODIMENTO AL 2011

	Proprietà	Incid.		Affitto	Incid.		Altro titolo	Incid.
Cognento	909	80,8%	Centro Storico	3.486	40,8%	Bruciata - Fiera	1	50,0%
Villanova	544	77,6%	San Cataldo	1.004	38,7%	Modena - Ovest	19	22,9%
Sant'Anna	304	76,8%	San Lazzaro	2.155	31,3%	Zona Urbana Sud	36	18,8%
Lesignana	342	76,7%	Cucchiari	776	30,6%	Modena Nord	75	18,1%
Portile - Paganine	693	76,0%	Sacca	1.237	29,6%	Collegarola	30	17,0%
Marzaglia Nuova	235	74,4%	San Faustino	2.071	29,1%	Tre Olmi - Fretto	74	15,4%
Terzo Peep	2.156	74,1%	Buon Pastore	1.158	28,4%	Torrazzi	72	12,4%
Tre Olmi - Fretto	353	73,7%	Crocetta	970	27,3%	San Pancrazio	19	11,2%
Modena Est	2.313	73,5%	Araldi - Speri	472	26,7%	Ganaceto	42	10,9%
Marzaglia Vecchia	129	73,3%	San Pancrazio	44	26,0%	Cucchiari	275	10,8%
Totale primi dieci	7.978	75,2%	Totale primi dieci	13.373	32,3%	Totale primi dieci	643	12,8%
Altri rioni	44.034	63,2%	Altri rioni	7.866	20,2%	Altri rioni	6.418	8,5%
Totale comune	52.012	64,8%	Totale comune	21.239	26,4%	Totale comune	7.061	8,8%

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat (Censimento popolazione e abitazioni, 2011)

- Un modello di mobilità gravitazionale. Il 54,5% dei 97.658 residenti nel 2011 a Modena, si spostava giornalmente per motivi di studio o lavoro. Si tratta in netta prevalenza di spostamenti a breve raggio:, infatti, 81.351 residenti, il 45,4% della popolazione, si sposta all'interno del territorio comunale, e solo il 9,1% si reca in altri comuni.

L'articolazione territoriale del dato, peraltro, propone un modello gravitazionale nel quale l'area centrale sembra costituire il polo attrattore di gran parte degli spostamenti interni. Tutti i quartieri centrali, infatti, sono caratterizzati da bassi livelli di mobilità interna (sotto il 45%) e fuori comune (sotto il 10%), mentre per la popolazione residente nella cintura esterna, la frequenza di spostamento risulta molto più rilevante. In particolare, Modena Nord, Sant'Anna, Terzo Peep, Crocetta si possono considerare le principali aree da cui originano gli spostamenti verso il centro. In aree più esterne come Marzaglia Nuova, Ganaceto, Baggiovara e Portile Paganine, invece, la quota di spostamenti verso altri comuni è assai più rilevante. In questo quadro, tuttavia, Baggiovara costituisce una realtà particolare, associando ad una consistente quota di spostamenti esterni una altrettanto consistente quota di spostamenti interni al comune.



Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat (Censimento popolazione e abitazioni, 2011)