



Le nuove attestazioni dei contratti di locazione a canone concordato nella Città metropolitana di Bologna. Analisi 2020-2023

Banca dati: Sunia Bologna

Quaderno dell'Osservatorio Metropolitano sul Sistema Abitativo di
Bologna

Report a cura di Ires Emilia-Romagna





Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

L'Osservatorio Metropolitan sul Sistema Abitativo

è stato istituito a Gennaio 2023 dal Comune di Bologna, con Città metropolitana di Bologna, Regione Emilia-Romagna, Università di Bologna, ACER Bologna e Fondazione per l'Innovazione Urbana.

Ha lo scopo di approfondire le dinamiche di domanda e offerta che determinano la condizione abitativa a livello metropolitano per contribuire a produrre interventi più efficaci di politica per la casa, assicurando l'ascolto e la partecipazione della società civile organizzata.

I Quaderni dell'Osservatorio sono uno degli strumenti di diffusione dei risultati di questi approfondimenti.

www.comune.bologna.it/osservatorio-sistema-abitativo

Gruppo di ricerca: Federica Benni, Davide Dazzi, Assunta Ingenito.

Novembre 2023

Rapporto di ricerca realizzato da Ires Emilia-Romagna per conto della Città Metropolitana di Bologna e del Comune di Bologna.



Comune
di Bologna



CITTÀ
METROPOLITANA
DI BOLOGNA



Regione Emilia-Romagna



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA



azienda casa emilia-romagna
provincia di bologna



fondazione
innovazione urbana

Indice

01 UNA PRIMA FOTOGRAFIA.....	4
1.1 Il contratto di locazione a canone concordato nella Città Metropolitana di Bologna.....	4
1.2 Obiettivi della ricerca.....	6
1.3 Una prima fotografia: i contratti analizzati.....	8
02 GLI IMMOBILI LOCATI	11
2.1 I comuni coinvolti e le aree omogenee di applicazione del canone.....	11
2.2 Vani e metri quadro	17
2.3 I parametri di qualità.....	21
2.4 I criteri di maggiorazione del canone	28
2.5 Il canone degli immobili locati	33
Riflessioni conclusive	37
03 I LOCATORI	39
3.1 Il profilo anagrafico dei locatori	39
3.1.1 <i>La distribuzione dei locatori per variabili anagrafiche aggregate</i>	42
3.2 Comune e aree omogenee di applicazione del canone.....	45
3.3 Caratteristiche e dimensioni degli immobili.....	50
3.4 Come si distribuiscono i locatori per fascia di canone?	55
Riflessioni conclusive	56
04 I CONDUTTORI.....	58
4.1 Il profilo anagrafico dei conduttori	58
4.1.1 <i>La distribuzione dei conduttori per variabili anagrafiche aggregate</i>	62
4.2 Comune e aree omogenee di applicazione del canone.....	64
4.3 Caratteristiche e dimensioni degli immobili.....	69
4.4 Come si distribuiscono i conduttori per fascia di canone?	76
Riflessioni conclusive	77
05 LA RELAZIONE TRA CARATTERISTICHE DEI LOCATORI E DEI CONDUTTORI.....	80
06 I CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI	84
6.1 Le caratteristiche degli immobili	84
6.2 Il profilo anagrafico dei locatori	88
6.3 Il profilo anagrafico dei conduttori	89
Riflessioni conclusive	91

07 I CONTRATTI TRANSITORI.....	92
7.1 Le caratteristiche degli immobili	92
7.2 Il profilo anagrafico dei locatori	95
7.3 Il profilo anagrafico dei conduttori	97
Riflessioni conclusive	98
08 FOCUS: COMUNE DI BOLOGNA	100
8.1 I contratti analizzati	100
8.2 Gli immobili locati	101
8.3 Il profilo anagrafico dei locatori	107
8.4 Il profilo anagrafico dei conduttori	111
8.5 I contratti per studenti universitari	115
8.6 I contratti transitori.....	116
Riflessioni conclusive	117
RIFLESSIONI FINALI DI SINTESI.....	119
APPENDICE STATISTICA PER DISTRETTO	124

01

UNA PRIMA FOTOGRAFIA

1.1 Il contratto di locazione a canone concordato nella Città Metropolitana di Bologna

I contratti di locazione di immobili ad uso abitativo sono disciplinati dalle disposizioni della Legge n. 431/98, dai Decreti ministeriali applicativi della legge stessa e dai relativi Accordi Territoriali stipulati tra le Associazioni dei proprietari degli immobili e degli inquilini.

Nel complesso, i contratti di locazione ad uso abitativo possono essere ricondotti alle seguenti tipologie:

- **Contratto a canone libero:** per questo tipo di contratto la durata è di quattro anni, rinnovabile automaticamente per altri quattro anni, salvo disdetta motivata come da legge. Il canone è liberamente determinato tra le parti. Per questo contratto al proprietario non sono riconosciute specifiche agevolazioni fiscali (cedolare al 21%);
- **Contratto a canone concordato a uso abitativo:** la durata minima è di tre anni più altri due di rinnovo automatico. L'importo del canone è stabilito nell'ambito di fasce derivanti dagli Accordi Territoriali. Questo contratto gode di agevolazioni fiscali di vario tipo, sia per l'inquilino che per il proprietario (es. cedolare al 10%);
- **Contratto a canone concordato transitorio ordinario:** contratti che possono essere stipulati solo in presenza di necessità transitorie del proprietario o dell'inquilino, da esplicitare nel contratto, come ad esempio necessità legate ad interventi nell'abitazione, necessità lavorative e di cura. La durata può estendersi da uno a diciotto mesi. Il canone è lo stesso di quello stabilito per i contratti a canone concordati;
- **Contratto a canone concordato transitorio per studenti universitari:** contratti con una durata da sei mesi a tre anni. Il canone è lo stesso di quello stabilito per

i contratti a canone concordato e sono previste agevolazioni fiscali di vario tipo, sia per l'inquilino che per il proprietario.

Sul territorio della **Città Metropolitana di Bologna**, i contratti a canone concordato, quelli transitori e per studenti sottoscritti dal 9 ottobre 2017 al 31 luglio 2022 sono stati disciplinati dall'**Accordo Territoriale del 26 settembre 2017** e dalle sue successive integrazioni, mentre i contratti sottoscritti dal 01 agosto 2022 al 31 dicembre 2023 sono disciplinati dal **Nuovo Accordo Territoriale del 20 luglio 2022**¹.

L'accordo del 2017 ha rappresentato il primo Accordo Territoriale valido per tutti i Comuni della Città Metropolitana, con tariffe per il calcolo del canone differenziate da comune a comune. All'interno dell'Accordo sono stati mantenuti gli stessi prezzi al mq definiti nel precedente Accordo Territoriale del 2014 e sono stati definiti i parametri che concorrono alla definizione del canone di affitto. In particolare, il canone viene determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in €/mq/anno, ricavati tra fasce di oscillazione predeterminate, per la superficie dell'unità immobiliare stessa. I valori minimi e massimi di oscillazione del canone sono determinati in funzione dell'ubicazione dell'immobile, del numero di vani, dei parametri di qualità dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare e delle maggiorazioni contrattuali. Tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto vanno indicati all'interno del contratto di locazione.

Dal punto di vista normativo, al fine di adeguare l'Accordo Territoriale ai dettami del DM del 16 gennaio 2017, sono stati introdotti alcuni cambiamenti, tra cui quello di maggior rilievo è stato l'**inserimento dell'attestazione dei contratti, requisito per poter fruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge**. In base a questa norma, con le modalità applicative specificate dall'Accordo Territoriale, i contratti a canone concordato devono essere controllati da una Associazione dei proprietari degli immobili e da una degli inquilini firmatarie dell'accordo, che attestano la conformità del contenuto normativo ed economico del contratto alla legge e all'Accordo Territoriale. L'attestazione del contratto deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate in caso di controllo e mandata all'Ufficio Tributi del Comune per godere dell'aliquota dell'Imu agevolata nei casi in cui è prevista. Con l'introduzione dell'attestazione, pertanto, vengono concesse le agevolazioni fiscali solo a quei proprietari che rispettano integralmente l'Accordo Territoriale sia dal punto di vista normativo che economico.

Come anticipato, i contratti a canone concordato stipulati nella Città Metropolitana di Bologna dal 01 agosto 2022 al 31 dicembre 2023 sono disciplinati dal **Nuovo Accordo Territoriale del 20 luglio 2022**, arco temporale definito per monitorare la numerosità dei contratti attestati in seguito alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

¹https://www.cittametropolitana.bo.it/portale/Home/Archivio_news/Casa_siglato_l_u2019Accordo_metropolitano_sui_canoni_concordati.

In considerazione della perdurante difficoltà del mercato della locazione, nel nuovo Accordo sono stati mantenuti gli stessi importi al mq presenti nel precedente accordo, ma allo stesso tempo sono state introdotte alcune **novità**:

- Al fine di premiare i proprietari che hanno investito in efficientamento energetico è stato inserito un nuovo parametro di qualità relativo alla presenza nell'immobile di un **impianto fotovoltaico o di pannelli solari**, ed è stata ampliata la maggiorazione precedentemente prevista per gli **immobili di elevata qualità energetica** (nell'Accordo del 2017 era prevista una maggiorazione del 5% per gli immobili di classe energetica A-B-C-D, mentre nell'Accordo del 2022 viene innalzata al 12% per gli immobili A-B e al 7% per gli immobili C-D);
- Alla definizione della **superficie totale** dell'immobile nel nuovo Accordo concorrono anche per il 10% la superficie della terrazza/balcone se superiore a 10 mq e il 10% del verde esclusivo se superiore a 10 mq;
- La maggiorazione relativa alla presenza di un immobile completamente arredato presente nel precedente Accordo (13%), nel nuovo accordo può essere innalzata al 15% se l'**arredamento** è stato acquistato nei due anni precedenti con ricevute d'acquisto che lo attestano;
- La maggiorazione che premia una **maggior durata del contratto** di affitto è stata innalzata dal 3% al 5% nel nuovo Accordo per i contratti di durata pari a 4 anni, dal 6% all'8% per quelli pari a 5 anni, e dal 10% al 12% per quelli pari a 6 anni.

Inoltre, nel nuovo accordo le Associazioni dei proprietari e degli inquilini si sono impegnati a promuovere **comportamenti non discriminatori** nei confronti delle parti per nazionalità, motivi religiosi o altri motivi che possano ledere la dignità delle persone, inserendo nei contratti una clausola con la quale verrà garantito che il contratto di locazione è stato concluso nel rispetto della persona e contro ogni forma di discriminazione.

1.2 Obiettivi della ricerca

In continuità con le precedenti analisi svolte sulla locazione a canone concordato, il presente rapporto di ricerca ha l'obiettivo di analizzare i contratti a canone concordato ordinari, quelli transitori e per studenti universitari, contenuti all'interno della Banca dati delle attestazioni curata dal Sunia Bologna. In particolare, si analizzeranno i **nuovi contratti attestati dal Sunia Bologna (dati di flusso) nei comuni della Città Metropolitana di Bologna** nei seguenti archi temporali: nel **2020, 2021, gennaio-luglio 2022 e agosto 2022-luglio 2023**. Tale articolazione temporale si rende necessaria per rispondere agli obiettivi conoscitivi della committenza e per monitorare il primo anno di applicazione del Nuovo Accordo territoriale, sia da un punto di vista quantitativo, in

termini di numero di nuovi contratti attestati, che da un punto di vista qualitativo, in termini di caratteristiche degli immobili locati. Pertanto, all'interno del rapporto verrà dedicata una **maggiore attenzione espositiva all'ultimo periodo di analisi (agosto 2022-luglio 2023), cercando di cogliere le evoluzioni delle tendenze dei dati nel tempo**, essendo consapevoli di non poter confrontare perfettamente i quattro periodi in esame, sia da un punto di vista quantitativo in termini di arco temporale considerato, che da un punto di vista qualitativo in quanto sono posti in osservazione due diversi Accordi territoriali. Allo stesso tempo, i periodi analizzati risultano fortemente differenti in termini di dinamiche del mercato della locazione, essendo stati soprattutto il 2020 e in parte il 2021 condizionati dall'emergenza pandemica.

L'analisi verrà sviluppata seguendo tre differenti assi tematici, complementari tra loro:

- **Caratteristiche degli immobili locati:** analisi dei comuni e delle aree omogenee di applicazione del canone dove sono situati gli immobili, ampiezza degli immobili in termini di numero di vani e di mq, diffusione dei parametri di qualità e dei criteri di maggiorazione del canone, canone concordato mensile;
- **Caratteristiche dei locatori:** sesso, classe di età e nazionalità dei locatori degli immobili;
- **Caratteristiche dei conduttori:** sesso, classe di età e nazionalità degli inquilini degli immobili.

Gli assi tematici di cui sopra verranno esplorati sia da un punto di vista verticale (analisi interne alle singole sezioni) **che da un punto di vista orizzontale** (analisi trasversali e relazioni tra le diverse aree). Inoltre, la declinazione per aggregazione comunale e quella per aree omogenee di applicazione del canone saranno due criteri di analisi utilizzati in modo strutturale in tutte le sezioni del rapporto, al fine di far emergere eventuali differenze e specificità.

L'analisi, dunque, oltre a offrire una lettura descrittiva delle caratteristiche tipologiche degli immobili messi a locazione (metratura, vani, parametri, canone), tenta di costruire un quadro informativo utile per sondare le dinamiche sociali che sottendono il fenomeno della locazione a canone concordato, come ad esempio la relazione tra il profilo anagrafico del locatore e del conduttore con la tipologia di immobile e del comune dove esso è ubicato. Ulteriori indagini future, sia di carattere quantitativo che qualitativo, potranno permettere di approfondire maggiormente gli elementi contenuti nella presente analisi, e in particolare individuare quali fattori incidono sul fenomeno della locazione, sia dal punto di vista dei proprietari degli immobili che degli inquilini.

1.3 Una prima fotografia: i contratti analizzati

Come anticipato, il rapporto analizzerà i nuovi contratti a canone concordato (dati di flusso) attestati dal Sunia Bologna nel 2020, 2021, gennaio-luglio 2022 e nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022-luglio 2023), sull'intera Città Metropolitana di Bologna².

In particolare:

- Per il **2020** verranno presi in esame **1.662 contratti** disciplinati dall'Accordo del 2017 (88,6% a uso abitativo; 9,6% per studenti, 1,8% transitori), per un totale di 1.938 locatori e 2.457 conduttori;
- Per il **2021** verranno presi in esame **1.937 contratti** disciplinati dall'Accordo del 2017 (86% a uso abitativo; 12,1% per studenti, 1,9% transitori), per un totale di 2.533 locatori e 2.820 conduttori;
- Per il **2022 gennaio-luglio** verranno presi in esame **932 contratti** disciplinati dall'Accordo del 2017 (92,2% a uso abitativo; 5,8% per studenti, 1,3% transitori), per un totale di 1.185 locatori e 1.241 conduttori;
- Per il **2022 agosto-2023 luglio** verranno presi in esame **1.248 contratti** disciplinati dal Nuovo Accordo del 2022 (86,8% a uso abitativo, 11,3% per studenti, 1,9% transitori), per un totale di 1.596 locatori e 1.745 conduttori.

Tab. 1.1 - Numero di contratti, locatori e conduttori analizzati per tipologia di contratto (dati assoluti, composizioni %)

		2020		2021		2022 gen-lug		2022 ago - 2023 lug	
		N	%	N	%	N	%	N	%
Contratti	Ordinario	1.473	88,6	1.666	86,0	866	92,9	1.083	86,8
	Studenti	159	9,6	235	12,1	54	5,8	141	11,3
	Transitorio	30	1,8	36	1,9	12	1,3	24	1,9
	Totale	1.662	100,0	1.937	100,0	932	100,0	1.248	100,0
Locatori	Ordinario	1.711	88,3	2.184	86,2	1.103	93,1	1.380	86,5
	Studenti	193	10,0	302	11,9	67	5,7	187	11,7
	Transitorio	34	1,8	47	1,9	15	1,3	29	1,8
	Totale	1.938	100,0	2.533	100,0	1.185	100,0	1.596	100,0
Conduttori	Ordinario	2.067	84,1	2.327	82,5	1.142	92,0	1.419	81,3
	Studenti	354	14,4	451	16,0	85	6,8	301	17,2
	Transitorio	36	1,5	42	1,5	14	1,1	25	1,4
	Totale	2.457	100,0	2.820	100,0	1.241	100,0	1.745	100,0

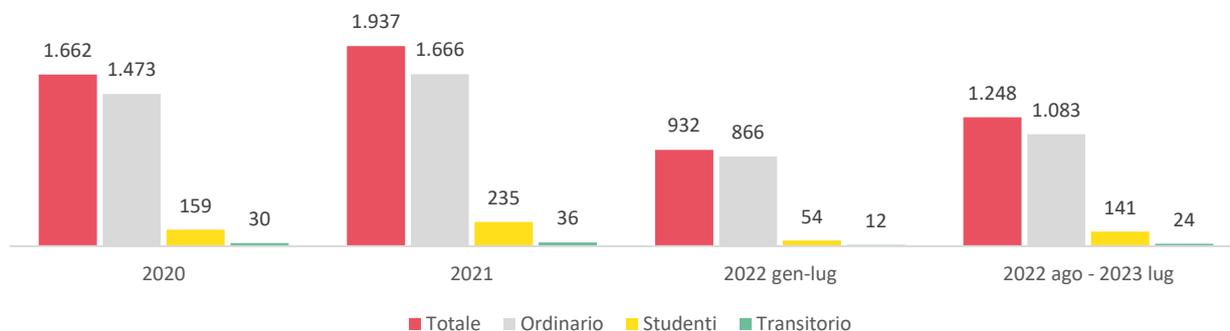
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna

Da questa prima fotografia quantitativa emerge come **il numero di contratti attestati nel corso del primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022-luglio 2023) siano stati 1.248, dato inferiore rispetto alle annualità 2020 (1.662) e 2021 (1.937)**. Tra i diversi periodi analizzati, il 2021 è stato l'anno in cui si è registrato il maggior numero di nuove attestazioni, dato su cui ha probabilmente inciso anche la ripresa dopo il picco dell'emergenza pandemica del 2020. Nel complesso, il peso delle diverse tipologie di contratto resta uniforme nei diversi periodi analizzati: i

² Dati estratti in data 01/08/2023 ore 9.00.

contratti ordinari rappresentano circa l'87% delle nuove attestazioni, quelli per studenti universitari circa l'11%, mentre i contratti transitori meno del 2%.

Fig. 1.1 - Numero dei nuovi contratti attestati
(dati assoluti)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Come noto, il numero degli immobili non corrisponde né al numero dei locatori né al numero dei conduttori, poiché un immobile locato può appartenere a più locatori (proprietari) e può essere affittato a più conduttori (inquilini firmatari del contratto). Inoltre, il numero di conduttori non corrisponde necessariamente al numero di inquilini che risiedono nell'appartamento locato: il contratto può essere intestato ad uno solo degli inquilini che risiedono nell'immobile, possono essere presenti minori, ecc.

Per la totalità dei contratti analizzati si registrano in media nei diversi periodi circa 1,3 locatori e circa 1,4 conduttori per contratto. In media il numero di locatori resta stabile tra le diverse tipologie contrattuali (1,3), mentre maggiori differenze si osservano per il numero di conduttori dove in media si registra un numero più contenuto per i contratti transitori (circa 1,2 conduttori), che cresce per i contratti ordinari (circa 1,4 conduttori) e ulteriormente per i contratti per studenti universitari (circa 2 conduttori).

Tab. 1.2 - Numero di medio di locatori e conduttori per tipologia di contratto (valori medi)

		2020	2021	2022 gen-lug	2022 ago - 2023 lug
Locatori	Ordinario	1,2	1,3	1,3	1,3
	Studenti	1,2	1,3	1,2	1,3
	Transitorio	1,1	1,3	1,3	1,2
	Totale	1,2	1,3	1,3	1,3
Conduttori	Ordinario	1,4	1,4	1,3	1,3
	Studenti	2,2	1,9	1,6	2,1
	Transitorio	1,2	1,2	1,2	1,0
	Totale	1,5	1,5	1,3	1,4

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna

Per superare dunque la diversa numerosità dei locatori e dei conduttori in relazione al numero di immobili, l'analisi verrà articolata secondo due **diverse prospettive tra di loro complementari**. Inizialmente verranno analizzate le caratteristiche anagrafiche della **totalità dei locatori e dei conduttori** firmatari dei contratti, in modo da offrire una fotografia sulla totalità dei soggetti. Successivamente, per analizzare la relazione tra le caratteristiche dei locatori e dei conduttori con le caratteristiche degli immobili, verranno utilizzate tre variabili aggregate che descrivono secondo il **criterio della prevalenza le caratteristiche di tutti i locatori e conduttori che insistono sul singolo**

immobile, e come esse si declinano in base alle caratteristiche degli immobili. Tale classificazione aggregata permette di offrire elaborazioni più robuste dal punto di vista statistico poiché l'analisi non risente della diversa numerosità di locatori e conduttori, eterogenea per i diversi immobili.

Nei prossimi capitoli l'analisi si concentrerà inizialmente sull'analisi dei nuovi contratti a canone concordato ordinario, che rappresentano la quasi totalità dei contratti attestati, e in particolare verranno analizzate le caratteristiche degli immobili locati (capitolo 2), il profilo dei locatori (capitolo 3), dei conduttori (capitolo 4) e la relazione tra di essi (capitolo 5). Verranno successivamente riportati due focus relativi ai contratti per studenti universitari (capitolo 6) e ai contratti transitori (capitolo 7), nel quale verranno analizzate le caratteristiche degli immobili, dei locatori e dei conduttori di tali tipologie contrattuali. Infine, al termine del rapporto di analisi, verrà riportata un'appendice statistica relativa alla totalità dei contratti attestati per Distretto.

02

GLI IMMOBILI LOCATI

In questo capitolo si concentrerà l'attenzione sulle nuove attestazioni (dati di flusso) dei contratti a canone concordato ordinario registrate nel corso del 2020, 2021, gennaio-luglio 2022 e agosto 2022-luglio 2023 sull'intera Città Metropolitana di Bologna. Come anticipato, verrà data maggiore attenzione espositiva all'ultimo periodo di analisi (agosto 2022-luglio 2023) cercando di cogliere le evoluzioni delle tendenze dei dati nel tempo, pur ricordando come quest'ultimo periodo sia disciplinato dal Nuovo Accordo Territoriale del 2022, mentre i precedenti dall'Accordo del 2017.

Nello specifico, verranno analizzati i comuni e le aree omogenee di applicazione del canone dove gli immobili si collocano, la loro dimensione in termini di vani e metri quadro, la diffusione dei parametri di qualità dell'immobile e dei criteri di maggiorazione del contratto, ed infine il canone degli immobili locati.

2.1 I comuni coinvolti e le aree omogenee di applicazione del canone

Nel corso del primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022 - luglio 2023), la Banca dati del Sunia Bologna ha registrato l'attestazione di **1.083 nuovi contratti a canone concordato ordinario, dato più contenuto rispetto ai 1.473 del 2020 e ai 1.666 del 2021**, ma comprensibilmente più elevato degli 866 relativi ai soli primi sette mesi del 2022. I contratti attestati fanno riferimento nella quasi totalità dei casi ad immobili interi, mentre una quota molto contenuta fa riferimento a porzioni di immobili, pari nell'ultimo periodo in esame all'1% (nel 2020 erano l'1,6%, nel 2021 il 4,1% e nel 2022 gennaio-luglio l'1,7%).

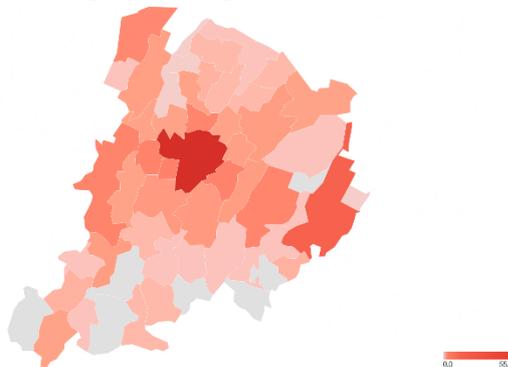
Nell'ultimo periodo il **Comune di Bologna totalizza il 55,9% dei contratti attestati, seguito dal Comune di Imola dove si registra il 13,9% dei contratti**, comuni che, come noto, rappresentano quelli maggiormente popolosi della Città Metropolitana.

Seguono in termini di numerosità il Comune di **Casalecchio di Reno** (Ata, 3,1% delle attestazioni del periodo 2022 lug - 2023 ago), **Zola Predosa** (non Ata, 2,5%), **San Lazzaro**

di Savena (Ata 2,3%), **Valsamoggia** (non Ata, 2,1%), **Castelmaggiore** (Ata, 1,8%), **Castel San Pietro Terme** (non Ata, 1,5%) e **Crevalcore** (non Ata, 1,4%), mentre gli altri Comuni della Città Metropolitana hanno registrato in media una quota di nuove attestazioni inferiore all'1% del totale.

Fig. 2.1 - Distribuzione degli immobili locati con contratto a canone concordato ordinario nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(composizione %)

Agosto 2022 - Luglio 2023



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 2.1 - Distribuzione degli immobili locati con contratto a canone concordato ordinario per Comuni della Città Metropolitana di Bologna (dati assoluti, composizioni %)

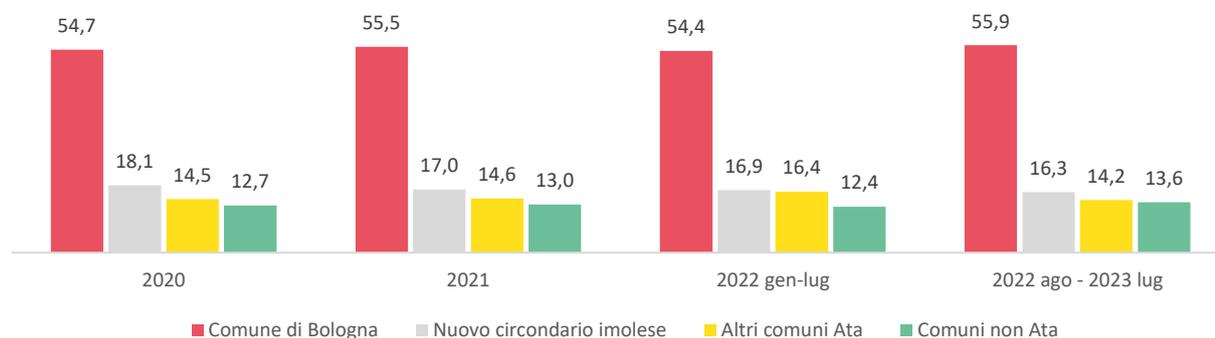
COMUNE	2020		2021		2022 gen-lug		2022 ago - 2023 lugl	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Alto Reno Terme	0	0,0	11	0,7	7	0,8	6	0,6
Anzola dell'Emilia	28	1,9	39	2,3	12	10,4	7	0,6
Argelato	5	0,3	9	0,5	3	0,3	7	0,6
Baricella	3	0,2	1	0,1	2	0,2	3	0,3
Bentivoglio	0	0,0	4	0,2	2	0,2	3	0,3
Bologna	806	54,7	924	55,5	471	54,4	605	55,9
Borgo Tossignano	7	0,5	1	0,1	3	0,3	4	0,4
Budrio	6	0,4	7	0,4	3	0,3	9	0,8
Calderara di Reno	5	0,3	5	0,3	6	0,7	7	0,6
Camugnano	1	0,1	0	0,0	1	0,1	0	0,0
Casalecchio di Reno	55	3,7	70	4,2	43	5,0	34	3,1
Casalfiumanese	4	0,3	4	0,2	4	0,5	2	0,2
Castel d'Aiano	1	0,1	3	0,2	0	0,0	2	0,2
Castel del Rio	2	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Castel di Casio	0	0,0	2	0,1	2	0,2	2	0,2
Castel Guelfo di Bologna	1	0,1	0	0,0	1	0,1	0	0,0
Castel Maggiore	22	1,5	20	1,2	16	1,8	20	1,8
Castel San Pietro Terme	6	0,4	14	0,8	13	1,5	16	1,5
Castello d'Argile	0	0,0	4	0,2	2	0,2	1	0,1
Castenaso	28	1,9	12	0,7	4	0,5	8	0,7
Castiglione dei Pepoli	8	0,5	7	0,4	2	0,2	3	0,3
Crevalcore	10	0,7	21	1,3	8	0,9	15	1,4
Dozza	3	0,2	8	0,5	7	0,8	2	0,2
Fontanelice	3	0,2	4	0,2	2	0,2	0	0,0
Gaggio Montano	4	0,3	9	0,5	5	0,6	4	0,4
Galliera	0	0,0	2	0,1	1	0,1	2	0,2
Granarolo dell'Emilia	8	0,5	7	0,4	3	0,3	6	0,6
Grizzana Morandi	6	0,4	4	0,2	1	0,1	0	0,0
Imola	234	15,9	240	14,4	109	12,6	150	13,9
Lizzano in Belvedere	0	0,0	1	0,1	2	0,2	0	0,0
Loiano	4	0,3	3	0,2	0	0,0	2	0,2
Malalbergo	3	0,2	7	0,4	6	0,7	2	0,2
Marzabotto	4	0,3	10	0,6	0	0,0	3	0,3
Medicina	3	0,2	5	0,3	2	0,2	2	0,2
Minerbio	2	0,1	5	0,3	3	0,3	3	0,3
Molinella	1	0,1	4	0,2	3	0,3	7	0,6
Monghidoro	0	0,0	0	0,0	1	0,1	0	0,0
Monte San Pietro	6	0,4	5	0,3	3	0,3	6	0,6
Monterenzio	7	0,5	4	0,2	2	0,2	2	0,2
Monzuno	7	0,5	15	0,9	3	0,3	2	0,2
Mordano	4	0,3	7	0,4	5	0,6	1	0,1
Ozzano dell'Emilia	15	1,0	8	0,5	6	0,7	9	0,8
Pianoro	11	0,7	9	0,5	10	1,2	10	0,9
Pieve di Cento	1	0,1	2	0,1	2	0,2	1	0,1
Sala Bolognese	2	0,1	3	0,2	2	0,2	1	0,1
San Benedetto Val di Sambro	5	0,3	2	0,1	0	0,0	3	0,3
San Giorgio di Piano	1	0,1	7	0,4	5	0,6	4	0,4
San Giovanni in Persiceto	45	3,1	13	0,8	10	1,2	8	0,7
San Lazzaro di Savena	28	1,9	34	2,0	16	1,8	25	2,3
San Pietro in Casale	1	0,1	5	0,3	2	0,2	3	0,3
Sant'Agata Bolognese	4	0,3	4	0,2	1	0,1	2	0,2
Sasso Marconi	12	0,8	19	1,1	7	0,8	10	0,9
Valsamoggia	30	2,0	27	1,6	12	1,4	23	2,1
Vergato	5	0,3	7	0,4	5	0,6	9	0,8
Zola Predosa	16	1,1	28	1,7	25	2,9	27	2,5
Totale	1.473	100,0	1.666	100,0	866	100,0	1.083	100,0

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Riaggregando i comuni secondo **la classificazione contenuta negli Accordi Territoriali³**, che rivisita la Classificazione Cipe Ata/Non Ata proponendo quattro diverse aggregazioni comunali (Comune di Bologna, Comuni Ata, Comuni non Ata, Nuovo Circondario imolese), e confrontandola tra i diversi periodi di analisi emerge una fotografia sostanzialmente stabile con alcune lievi oscillazioni:

- Gli immobili locati nel **Comune di Bologna** rappresentano il **55,9% dei nuovi immobili locati nell'ultimo periodo**, dato in leggera crescita rispetto ai periodi precedenti (erano il 54,7% nel 2020);
- Nel **Nuovo Circondario imolese** gli immobili rappresentano il **16,3%** del totale nell'ultimo periodo, dato questo invece in leggera diminuzione rispetto ai periodi precedenti (erano il 18,1% nel 2020)
- Seguono gli immobili degli **altri Comuni Ata**, che rappresentano il **14,2%** degli immobili, dato stabile rispetto ai precedenti periodi (erano il 14,5% nel 2020);
- E infine gli immobili dei **Comuni non Ata**, che rappresentano il **13,6%** degli immobili, dato leggermente in aumento rispetto ai precedenti periodi (erano il 12,7% nel 2020).

Fig. 2.2 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Nel complesso dunque, anche se le oscillazioni sono molto contenute, si può osservare dal confronto tra i diversi periodi di analisi come siano leggermente aumentati gli immobili locati nel Comune di Bologna e nei Comuni non Ata, mentre siano rimasti stabili quelli nei Comuni Ata e leggermente diminuiti quelli locati nel Nuovo Circondario imolese.

³ La classificazione utilizzata nell'Accordo Territoriale propone una rivisitazione della Classificazione Cipe Ata/Non Ata e classifica i Comuni della Città Metropolitana in quattro diversi aggregati: Comune di Bologna, Nuovo Circondario imolese, Altri Comuni Ata, Comuni non Ata. La classificazione Cipe originaria suddivide i comuni in due diverse aggregazioni: Comuni Ata - Alta tensione abitativa (Anzola dell'Emilia, Bologna, Calderara di Reno, Casalecchio di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia, Imola, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa) e Comuni non Ata (gli altri comuni della Città Metropolitana di Bologna).

Per ognuna delle diverse aggregazioni comunali l'Accordo Territoriale identifica successivamente le **aree omogenee di applicazione del canone**, che definiscono i valori minimi e massimi applicabili al canone di locazione. All'interno di questo range, e sulla base delle caratteristiche dell'immobile e delle maggiorazioni applicabili al contratto di locazione, i locatori e i conduttori concordano il valore del canone di locazione. In continuità con i precedenti rapporti di analisi, e al fine di offrire una fotografia omogenea sull'insieme dei contratti stipulati, verrà utilizzata una tipologia volta a superare le diverse nomenclature delle aree omogenee che risulta così composta:

- **Prima fascia "Pregio"**: immobili della fascia pregio del Comune di Bologna e del Nuovo Circondario imolese;
- **Seconda fascia "A-1"**: immobili della fascia A del Comune di Bologna, della Fascia A del Nuovo Circondario imolese, della fascia A, A-1, A-2 degli altri Comuni Ata e della fascia 1 dei Comuni non Ata;
- **Terza fascia "B-2"**: immobili della fascia B del Comune di Bologna, della Fascia B del Nuovo Circondario imolese, della fascia B degli altri Comuni Ata e della fascia 2 dei Comuni non Ata;
- **Quarta fascia "C-3"**: immobili della fascia C del Nuovo Circondario imolese, della fascia C degli altri Comuni Ata e della fascia 3 dei Comuni non Ata.

Tab. 2.2 - Descrizione delle aree omogenee di applicazione del canone

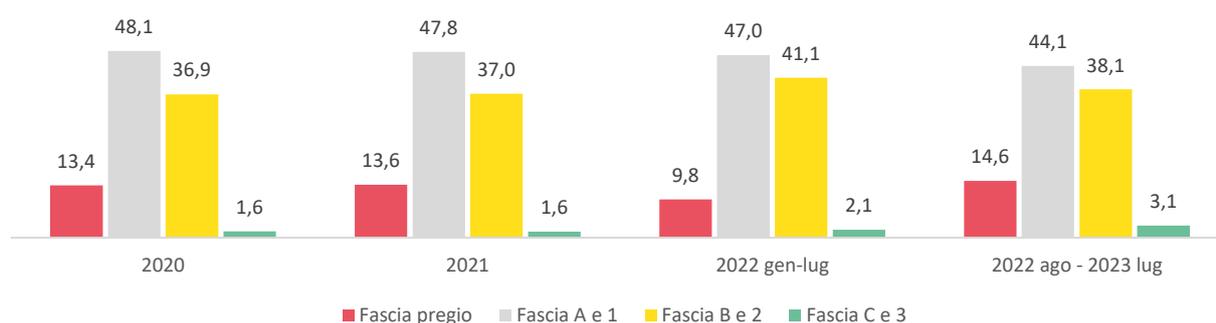
Aggregazione delle aree omogenee	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata
Prima fascia: Pregio	Pregio	Pregio	-	-
Seconda fascia: A, A1, A2, 1	A	A	A, A1, A2	1
Terza fascia: B, 2	B	B	B	2
Quarta fascia: C, 3	-	C	C	3

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Attraverso tale classificazione, si osserva come **le aree omogenee più diffuse siano la A-1 e la B-2: circa la metà degli immobili appartiene alla "fascia A-1" (44,1% nell'ultimo periodo) e circa due quinti alla "fascia B-2" (38,1%),** mentre più contenuti appaiono la "fascia pregio" (14,6%) e soprattutto la "Fascia C-3" (3,1%). Su tale distribuzione influisce comprensibilmente l'importante numerosità di contratti attestati nel Comune di Bologna, che si articola nelle tre diverse Fasce di Pregio, A e B mentre non presenta una fascia C, diversamente dagli altri Comuni.

Analizzando il dato in un'ottica temporale, emerge come nel complesso si sia ridotta la quota di nuovi immobili locati nella "fascia A-1" (dal 48,1% nel 2020 al 44,1% nell'ultimo periodo), mentre sono leggermente aumentate le percentuali di nuove locazioni nella "fascia B-2" (dal 36,9% al 38,1%), in quella di Pregio (dal 13,4% al 14,6%) e nella "fascia C-3" (dall'1,6% al 3,1%).

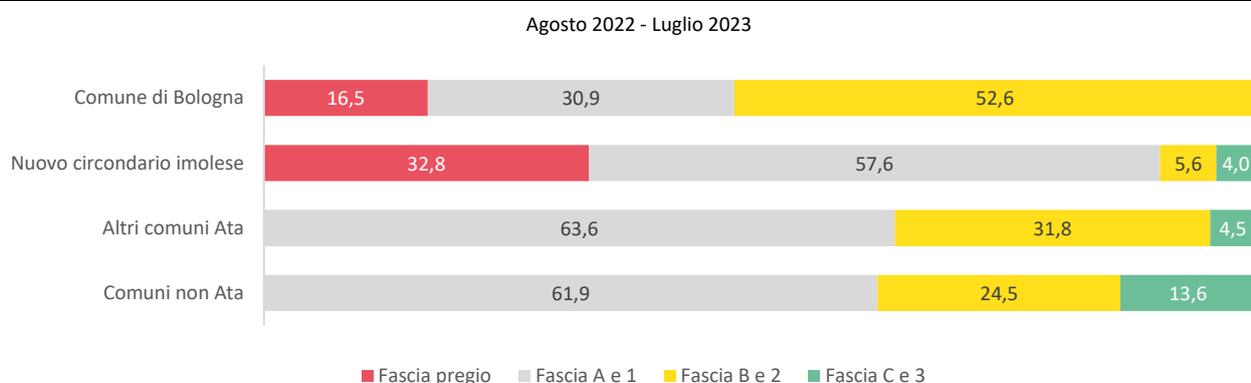
Fig. 2.3 - Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee di applicazione del canone
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Declinando l'aggregazione delle aree omogenee per la classificazione dei Comuni emerge come **nel Comune di Bologna si riscontra una maggiore presenza di immobili appartenenti alla Fascia intermedia B-2** (52,6% nell'ultimo periodo), mentre **spostandosi verso il Nuovo Circondario imolese, gli altri Comuni Ata e i Comuni non Ata gli immobili si collocano soprattutto nelle prime "fasce A-1"** (circa il 60% nell'ultimo periodo), e nel caso dell'imolese si riscontra anche una importante quota di immobili collocati nella "fascia pregio", superiore a quella di Bologna (32,8% rispetto a 16,5% nell'ultimo periodo).

Fig. 2.4 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e aree omogenee nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Anche in questo caso allargando l'analisi ai periodi precedenti, e in particolare soffermandosi sulle annualità più consistenti relative al 2020, 2021 e all'ultimo periodo agosto 2022-luglio 2023, è possibile osservare alcuni elementi:

- Nel Comune di Bologna nell'ultimo periodo si osserva una minore diffusione di nuove attestazioni nella "fascia A-1" e un leggero aumento nella "fascia B-2" rispetto alle attestazioni degli anni precedenti, mentre l'andamento della "fascia pregio" è stato più altalenante con un aumento nell'ultimo periodo dopo la contrazione del 2021;
- Nel Nuovo Circondario imolese si osservano andamenti altalenanti. La "fascia pregio" si contrae nell'ultimo periodo dopo l'aumento registrato nel 2021,

mantenendo però una diffusione percentuale superiore al 2020. Torna invece a crescere nell'ultimo periodo il peso percentuale delle "fasce A-1", "B-2", "C-3", dopo la diminuzione registrata nel 2021 contestualmente all'aumento della "fascia pregio";

- Negli altri Comuni Ata cresce nell'ultimo periodo la diffusione percentuale degli immobili in "fascia A-1" mentre decresce quella degli immobili in "fascia B-2", dopo l'anno 2021 dove al contrario si registrava una minore diffusione percentuale degli immobili "A-1" e una maggiore degli immobili "B-2" rispetto al 2020. La quota percentuale degli immobili nella "fascia C-3" resta stabile nell'ultimo periodo dopo l'aumento registrato nel 2021;
- Infine, nei Comuni non Ata nell'ultimo periodo si osserva una minore diffusione degli immobili in "fascia A-1" dopo l'incremento registrato nel 2021, e al contrario una maggiore diffusione degli immobili in "fascia B-2" dopo la contrazione registrata nel 2021. In crescita per tutti e tre i periodi la quota di immobili in "fascia C-3".

Tab. 2.3 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e aree omogenee (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni					Classificazione comuni					Classificazione comuni					Classificazione comuni				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Fascia pregio	14,9	29,2	-	-	13,4	12,3	39,9	-	-	13,6	9,3	28,1	-	-	9,8	16,5	32,8	-	-	14,6
Fascia A e 1	35,2	59,2	68,1	64,7	48,1	36,0	54,8	61,3	73,6	47,8	34,2	61,6	56,3	71,0	47,0	30,9	57,6	63,6	61,9	44,1
Fascia B e 2	49,9	5,6	30,0	33,2	36,9	51,6	3,5	34,2	21,8	37,0	56,5	5,5	39,4	24,3	41,1	52,6	5,6	31,8	24,5	38,1
Fascia C e 3	-	6,0	1,9	2,1	1,6	-	1,8	4,5	4,6	1,6	-	4,8	4,2	4,7	2,1	-	4,0	4,5	13,6	3,1
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

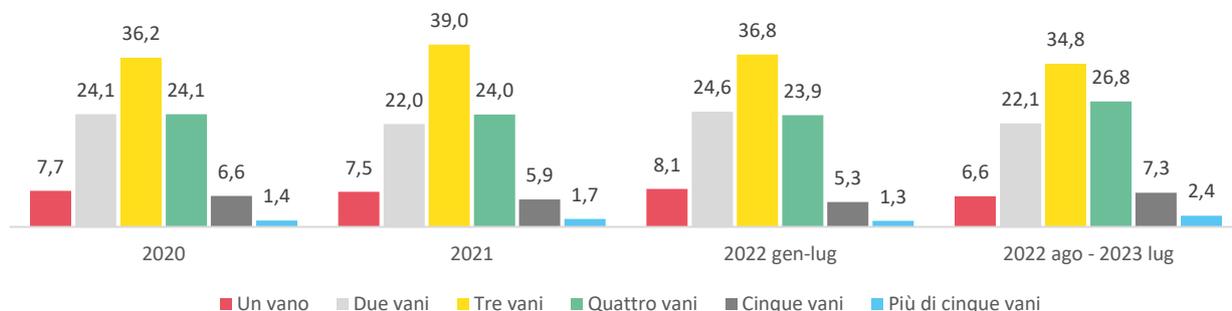
2.2 Vani e metri quadro

L'analisi prosegue osservando la dimensione degli immobili locati, in termini di numero di vani e di metri quadro della superficie convenzionale dell'immobile (cioè della superficie del solo immobile al netto delle pertinenze relative all'autorimessa, posto auto, e nell'ultimo periodo del balcone e del verde esclusivo).

Utilizzando la classificazione per numero di vani riportata all'interno degli Accordi Territoriali, **in tutte le annualità in analisi emerge come prevalgano gli immobili di medie dimensioni composti da tre vani. Nell'ultimo periodo** in particolare, gli immobili composti da tre vani rappresentano **il 34,8%**, dato leggermente inferiore rispetto a quanto rilevato nel 2020 (36,2%) e soprattutto nel 2021 (39%). Seguono in termini di diffusione gli immobili composti da quattro vani (26,8% nell'ultimo periodo) e quelli composti da due vani (22,1%), mentre meno diffusi appaiono gli immobili posti ai poli

della distribuzione, cioè quelli più piccoli composti da un solo vano (6,6%) e quelli composti da cinque (7,3%) o più vani (2,4%).

Fig. 2.5 - Distribuzione degli immobili locati per numero di vani
(composizioni %)



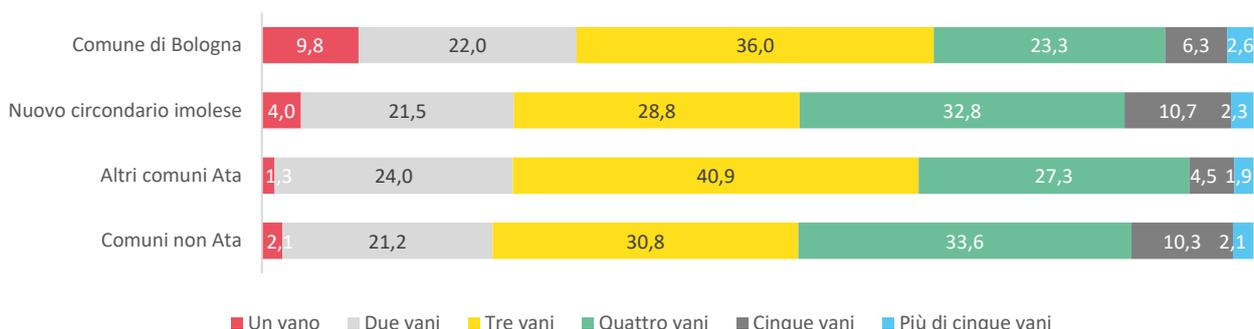
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Confrontando le diverse annualità, emerge come **nell'ultimo periodo vi sia una maggiore diffusione di immobili di più grandi dimensioni** con quattro (26,8%) o cinque o più vani (9,7%) rispetto al 2020 (24,1%; 8%) e al 2021 (24%; 7,6%).

Confrontando invece le diverse aggregazioni comunali, e focalizzandosi sull'ultimo periodo di analisi, emerge come nel **Comune di Bologna vi sia una quota maggiore di immobili composti da un solo vano** (9,8%) rispetto alle altre aggregazioni comunali, mentre **nel Nuovo Circondario imolese e nei Comuni non Ata vi sia una quota maggiore di immobili di grandi dimensioni con cinque o più vani** (13% e 12,4%). Negli altri Comuni Ata si osserva invece una quota maggiore di immobili di medie dimensioni composti da tre vani (40,9%).

Fig. 2.6 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e numero di vani
(composizioni %)

Agosto 2022 - Luglio 2023



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tali tendenze si confermano osservando tutte le annualità: nel Comune di Bologna si osserva sempre una quota maggiore di immobili con un solo vano rispetto agli altri aggregati comunali, mentre nell'imolese e nei comuni non Ata una maggiore diffusione di immobili di grandi dimensioni. Confrontando l'ultimo periodo con il 2020 e il 2021, va sottolineato come nel Comune di Bologna vi sia stata una leggera crescita di nuove

locazioni di immobili di grandi dimensioni con cinque e più vani (dal 6,8% del 2020 all'8,9 di agosto 2022-luglio 2023), mentre nell'imoiese una leggera crescita di immobili piccoli con un solo vano (dal 2,6% al 4%) e negli altri Comuni Ata una crescita degli immobili con quattro vani (dal 18,3% al 27,3%).

Tab. 2.4 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e numero di vani (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Un vano	10,9	2,6	4,2	4,8	7,7	11,0	3,2	2,1	4,2	7,5	12,3	4,8	3,5	0,0	8,1	9,8	4,0	1,3	2,1	6,6
Due vani	25,6	25,1	21,6	19,3	24,1	19,8	26,1	26,7	20,4	22,0	24,6	26,7	20,4	27,1	24,6	22,0	21,5	24,0	21,2	22,1
Tre vani	35,7	26,6	49,3	36,9	36,2	40,5	29,7	42,8	40,3	39,0	38,0	26,7	43,7	36,4	36,8	36,0	28,8	40,9	30,8	34,8
Quattro vani	21,0	33,0	18,3	31,6	24,1	21,5	30,7	23,0	26,9	24,0	18,9	31,5	29,6	28,0	23,9	23,3	32,8	27,3	33,6	26,8
Cinque vani	5,6	10,5	4,7	7,5	6,6	5,3	8,8	3,7	6,9	5,9	4,9	9,6	2,1	5,6	5,3	6,3	10,7	4,5	10,3	7,3
Più di cinque vani	1,2	2,2	1,9	0,0	1,4	1,8	1,4	1,6	1,4	1,7	1,3	0,7	0,7	2,8	1,3	2,6	2,3	1,9	2,1	2,4
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Rispetto alle aree omogenee, nella "fascia pregio" si osserva da un lato una maggiore diffusione di immobili piccoli composti da un solo vano (12% nell'ultimo periodo) e dall'altro una maggiore diffusione di immobili grandi con cinque o più vani (13,3% nell'ultimo periodo). Una maggiore presenza di immobili di grandi dimensioni con cinque o più vani si riscontra anche nella "fascia A-1" (12,1%) e nella "fascia C-3" (11,7% nell'ultimo periodo), e sia in quest'ultima "fascia C-3" che nella "fascia B-2" una maggiore quota di immobili di medie dimensioni composti da tre vani (41,2% e 40,5% nell'ultimo periodo).

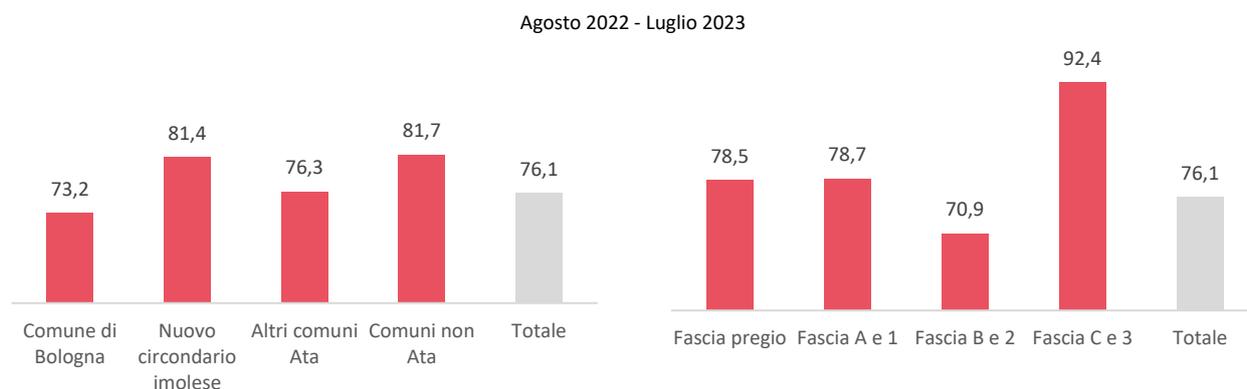
Tab. 2.5 - Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee e numero di vani (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Aree omogenee					Aree omogenee					Aree omogenee					Aree omogenee				
	Fascia pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale
Un vano	15,2	5,1	8,5	4,2	7,7	9,7	6,2	8,6	3,8	7,5	21,2	4,9	8,7	5,6	8,1	12,0	5,4	6,3	0,0	6,6
Due vani	23,2	23,3	25,8	16,7	24,1	27,8	21,4	20,1	34,6	22,0	23,5	25,3	23,6	33,3	24,6	23,4	20,5	23,5	20,6	22,1
Tre vani	27,8	36,0	39,4	37,5	36,2	30,0	37,7	44,2	30,8	39,0	23,5	34,6	44,1	5,6	36,8	22,8	33,5	40,5	41,2	34,8
Quattro vani	20,7	27,4	20,6	33,3	24,1	22,0	26,5	21,7	19,2	24,0	21,2	27,5	19,7	38,9	23,9	28,5	28,5	24,3	26,5	26,8
Cinque vani	10,1	6,9	4,8	8,3	6,6	8,4	6,2	4,4	11,5	5,9	9,4	6,6	2,5	11,1	5,3	9,5	9,8	3,9	2,9	7,3
Più di cinque vani	3,0	1,3	0,9	0,0	1,4	2,2	2,1	1,0	0,0	1,7	1,2	1,0	1,4	5,6	1,3	3,8	2,3	1,5	8,8	2,4
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Passando all'ampiezza della superficie convenzionale misurata in termini di metri quadro, nell'ultimo periodo in analisi **l'ampiezza media degli immobili locati è stata di 76,1 mq**, ampiezza più elevata rispetto alle altre annualità analizzate (70,7 nel 2020 e 69,2 nel 2021), dato in linea con la maggiore presenza di immobili con più vani nell'ultimo periodo. Comprensibilmente, l'ampiezza cresce all'aumentare dei vani, e oscilla in una fascia compresa tra un minimo pari a 44 mq per gli immobili composti da un solo vano a un massimo di circa 158 mq per gli immobili composti da più di cinque vani nell'ultimo periodo. **La tipologia di immobili più diffusa, quella composta da tre vani, presenta nell'ultimo periodo un'ampiezza media pari a 70,4 mq.**

Fig. 2.7 - Metri quadro degli immobili locati per aggregazione dei comuni e aree omogenee nel periodo agosto 2022-luglio 2023 (valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Coerentemente con l'analisi svolta per numero di vani, nell'ultimo periodo in analisi **gli immobili collocati nel Nuovo Circondario imolese (81,4 mq) e nei Comuni non Ata (81,7 mq) presentano in media le ampiezze maggiori, seguiti dagli altri Comuni Ata (76,3 mq) e infine dal Comune di Bologna (73,2 mq), che nel confronto presenta un'ampiezza minore.** Rispetto alle aree omogenee di applicazione del canone, l'ampiezza media più elevata si riscontra per gli immobili in "fascia C-3" (92,4 mq), seguiti dalla "fascia A-1" (78,7), da quella di Pregio (78,5) e infine dalla "fascia B-2" (70,9 mq).

Come emerge dalla tabella successiva, nel 2020 erano gli immobili del Nuovo Circondario imolese (75,1 mq) a mostrare l'ampiezza maggiore, seguiti dai Comuni non Ata (71,5 mq), mentre nel 2021 erano gli immobili dei Comuni non Ata (72,7 mq) seguiti da dagli altri Comuni Ata (71,6 mq). La declinazione del dato per le aree omogenee evidenzia per ogni periodo una maggiore ampiezza degli immobili in "fascia C-3" e una minore ampiezza in "fascia B-2".

Tab. 2.6 - Ampiezza superficie convenzionale per aggregazione di comuni aree omogenee e numero di vani (valori medi)

	2020 mq	2021 mq	2022 gen-lug mq	2022 ago - 2023 lug mq
Comune di Bologna	69,7	67,5	66,8	73,2
Nuovo circondario imolese	75,1	70,2	72,7	81,4
Altri comuni Ata	68,4	71,6	69,2	76,3
Comuni non Ata	71,5	72,7	72,3	81,7
Totale	70,7	69,2	68,9	76,1
Fascia pregio	72,3	71,7	68,9	78,5
Fascia A e 1	71,7	70,3	70,5	78,7
Fascia B e 2	68,5	66,8	66,2	70,9
Fascia C e 3	81,3	71,9	84,8	92,4
Totale	70,7	69,2	68,9	76,1

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

2.3 I parametri di qualità

La combinazione tra la localizzazione (comune e relativa area omogenea) e il numero dei vani dell'immobile consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione del canone in funzione della diversa numerosità dei parametri di qualità dell'immobile. L'individuazione della specifica fascia di oscillazione del canone è effettuata in relazione al numero di parametri di qualità presenti nell'immobile. **Nei contratti attestati fino al luglio 2022, e dunque disciplinati dall'Accordo Territoriale del 2017, venivano presi in esame 15 parametri di qualità, mentre per i contratti disciplinati dal Nuovo Accordo Territoriale del 2022 vengono presi in esame 16 parametri.** Infatti, al fine di premiare i proprietari che hanno investito in efficientamento energetico è stato inserito un nuovo parametro di qualità relativo alla presenza nell'immobile di un impianto fotovoltaico o di pannelli solari.

Nel complesso, le attestazioni prendono in considerazione la **presenza** dei seguenti parametri di qualità:

- 1. Tipologia dell'immobile:** se l'immobile appartiene alle categorie catastali A1, A2, A3, A7, A8, A9;
- 2. Autorimessa singola:** ricovero per autovetture, accessibile e fruibile, dotato di allacciamento alla rete elettrica e locato unitamente all'abitazione;
- 3. Posto auto esclusivo:** anche scoperto purché regolarmente accatastato, locato unitamente all'abitazione, accessibile e fruibile;
- 4. Accesso all'immobile fino al secondo piano o, se superiore, con ascensore;**
- 5. Riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie** se l'impianto è centralizzato;
- 6. Porta blindata o sistema di allarme o cancello e doppi vetri** (per il riconoscimento del parametro devono coesistere sistemi di sicurezza alla porta (blindatura, allarme o cancello) e i doppi vetri su almeno l'80% degli infissi dell'alloggio);
- 7. Condizionamento:** se è presente un impianto del quale fruiscono almeno il 50% dei vani utili;
- 8. Area verde condominiale** ed accessibile da parte del conduttore;

9. Area verde esclusiva;

10. Doppio servizio con la previsione che il primo bagno deve essere completo ed il secondo bagno deve essere dotato almeno di WC e lavabo;

11. Interventi di risparmio energetico: volti alla riduzione del fabbisogno energetico e al miglioramento termico dell'edificio (L.296/2006) da documentare con un documento di qualificazione energetica che attesti una classe energetica almeno fino alla "D";

12. Cantina o soffitta;

13. Cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale;

14. Balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva;

15. Anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante, come qualificato dall'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, lettere c, d, e, successivo al 01/01/2000;

16. Impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica o pannelli solari per la produzione di acqua calda (solo per i contratti attestati a partire da agosto 2022 e dunque disciplinati dal Nuovo Accordo Territoriale del 2022).

Dopo aver analizzato la presenza dei singoli parametri di qualità, la fascia di oscillazione del canone viene individuata attraverso il numero di parametri presenti aggregati in tre diverse fasce di qualità:

- **Fascia minima** quando sono presenti fino a 3 parametri di qualità;
- **Fascia media** quando sono presenti da 4 a 7 parametri di qualità;
- **Fascia massima** quando sono presenti oltre 7 parametri di qualità.

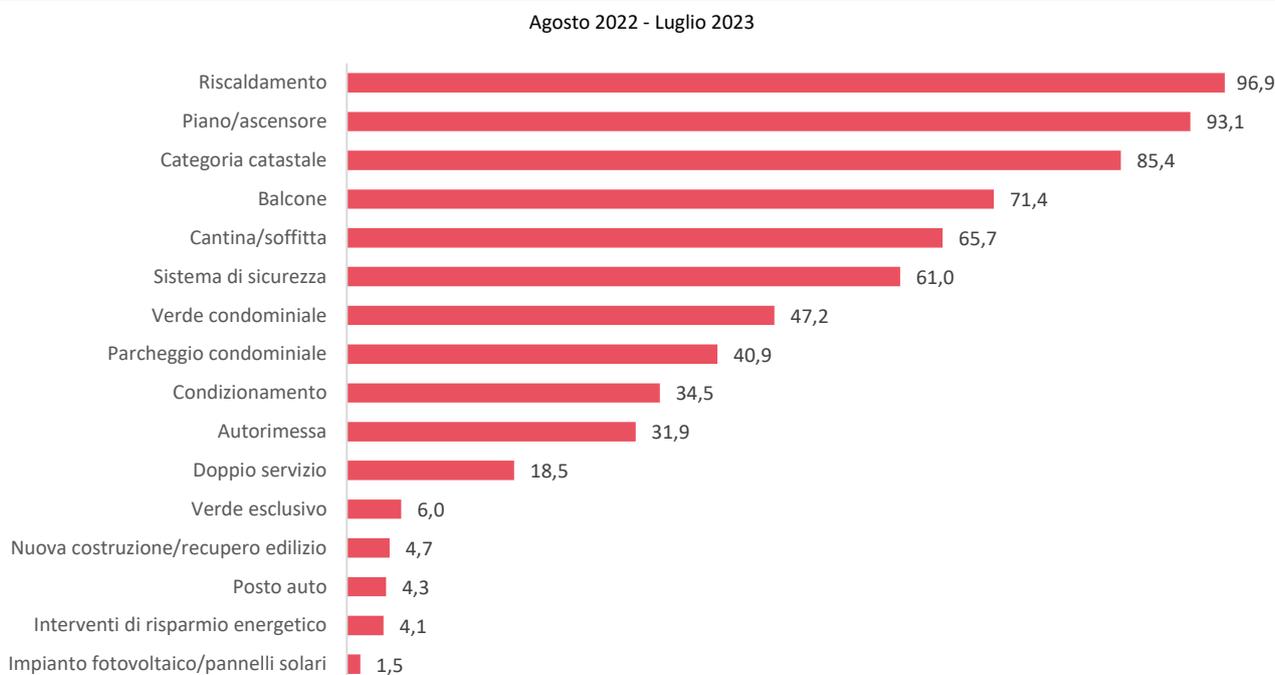
Prima di analizzare la diffusione delle tre fasce di qualità, di seguito viene riportata la frequenza con cui i singoli parametri di qualità sono presenti all'interno degli immobili, al fine di far emergere quali siano gli elementi di forza degli immobili locati (e quindi i parametri quantitativamente più diffusi) e quali gli elementi di debolezza (i parametri meno diffusi).

Come emerge dal grafico successivo, relativo agli immobili dell'ultimo periodo in analisi agosto 2022-luglio 2023, nel complesso **i parametri maggiormente presenti sono quelli relativi alla presenza del riscaldamento autonomo/centralizzato** (96,9%), di un **piano di accesso** fino al secondo o se superiore la presenza di ascensore (93,1%) e della **categoria catastale** dell'immobile compresa tra A1/A2/A3/A7/A8/A9 (85,4%). Questi tre parametri sono presenti nella quasi totalità degli immobili locati.

Seguono in termini di diffusione la presenza del balcone (71,4%), della cantina/soffitta (65,7%) e del sistema di sicurezza (61,0%), presenti in più di tre quinti degli immobili. In circa la metà degli immobili è presente inoltre il verde condominiale (47,2%), mentre la presenza diminuisce per i parametri del parcheggio condominiale (40,9%), del sistema di condizionamento (34,5%), dell'autorimessa (31,9%) e del doppio servizio (18,5%). In

meno di un immobile su dieci si riscontrano infine i **parametri meno diffusi relativi al verde esclusivo (6%), alle nuove costruzioni o recuperi edilizi (4,7%), al posto auto (4,3%), agli interventi di risparmio energetico (4,1%) e alla presenza di impianto fotovoltaico/pannelli solari (1,5%).**

Fig. 2.8 - Presenza dei quindici parametri di qualità negli immobili locati nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(incidenze % dei parametri presenti)



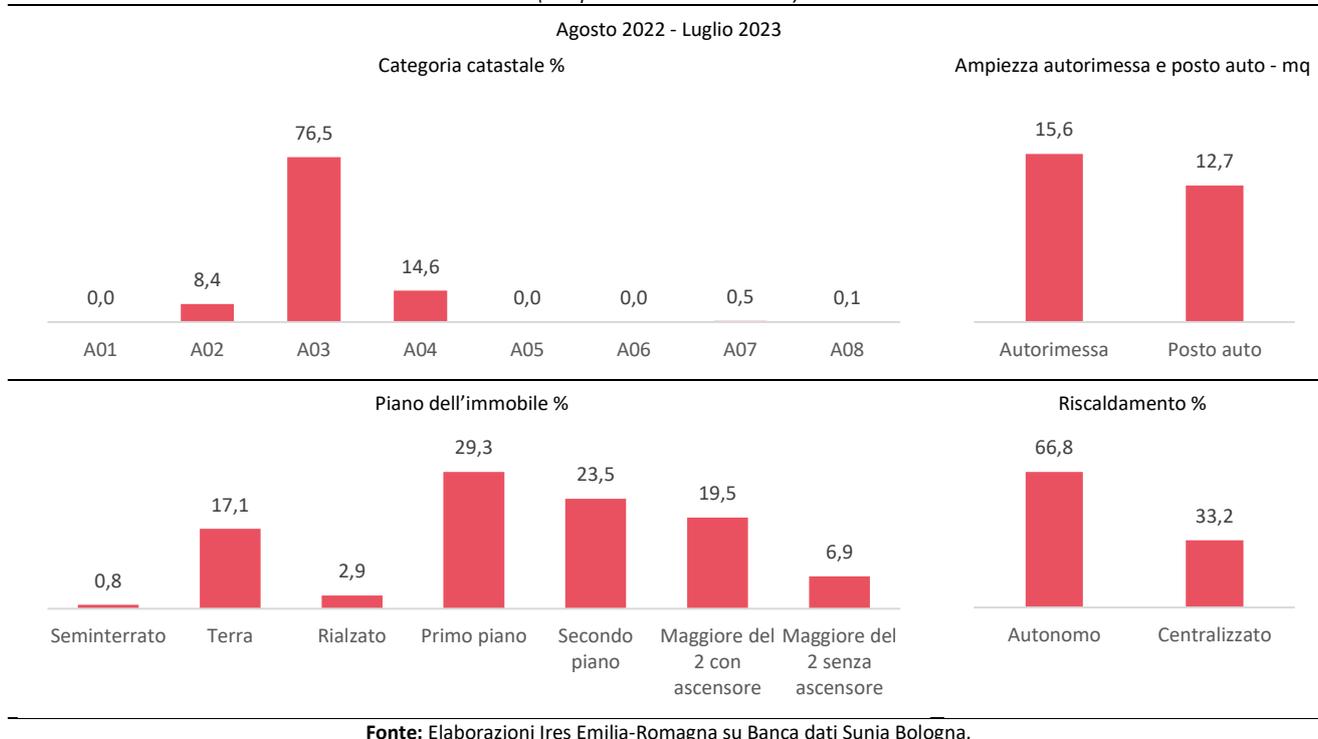
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Oltre alla presenza dei parametri di qualità, per alcuni di essi nella Banca dati Sunia Bologna sono presenti ulteriori elementi di dettaglio, riportati di seguito. Sempre con riferimento agli immobili messi in locazione nell'ultimo periodo agosto 2022-luglio 2023, rispetto alla categoria castale **il 76,5%** degli immobili appartiene alla **categoria A03 "Abitazioni di tipo economico"** e **il 14,6%** alla **categoria A04 "Abitazioni di tipo popolare"**, categoria quest'ultima maggiormente presente tra gli immobili del Comune di Bologna (18,3%), rispetto agli altri aggregati comunali. In media **l'ampiezza dell'autorimessa è di circa 16 mq** e quella **del posto auto di circa 13 mq**. Per il parametro riscaldamento, **nel 66,8% si tratta di riscaldamento autonomo** mentre nel restante 33,2% di riscaldamento centralizzato.

Rispetto invece al piano in cui sono ubicati gli immobili, un quinto degli immobili si colloca al piano terra o rialzato (20%), circa la metà tra il primo piano e il secondo (52,8%), un quinto è collocato a un piano superiore al secondo con la presenza dell'ascensore (19,5%) e infine **meno di uno su dieci è collocato a un piano superiore al secondo senza ascensore (6,9%)**. Il dettaglio relativo alla presenza dell'ascensore è presente solo per gli immobili situati ad un piano superiore al secondo. Essendo l'ascensore un importante elemento di superamento delle barriere architettoniche, appare opportuno per il futuro estendere il monitoraggio di questo parametro anche

per i piani inferiori, al fine di ottenere anche una prima fotografia sull'accessibilità (in termini di piano) del patrimonio immobiliare locato.

Fig. 2.9 - Dettaglio di alcuni parametri di qualità degli immobili nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(composizioni % e valori medi)



Ritornando alla diffusione dei quindici parametri di qualità nell'ultimo periodo in analisi, e declinandoli per le diverse **aggregazioni comunali**, da un lato si confermano per tutte le aggregazioni comunali i parametri più diffusi osservati sulla totalità degli immobili (riscaldamento, piano/ascensore e categoria catastale) e quelli meno diffusi (posto auto, interventi di risparmio energetico, impianto fotovoltaico/pannelli solari), ma dall'altro emergono alcune differenze rispetto alla presenza di alcuni parametri. Soffermendosi sulle differenze più ampie, si osserva come nel Comune di Bologna appaiono meno diffuse rispetto agli altri Comuni la presenza dell'autorimessa, del verde condominiale e del parcheggio. Sia nel Comune di Bologna che negli altri Comuni Ata si osserva rispetto all'imolese e ai Comuni non Ata una maggiore diffusione della cantina/soffitta, del sistema di sicurezza e del condizionamento. Inoltre, negli altri Comuni Ata si osserva una maggiore diffusione del balcone e del verde condominiale, quest'ultimo molto diffuso anche nei Comuni non Ata. Oltre al verde condominiale, nei Comuni non Ata si osserva una maggiore diffusione del parcheggio condominiale, del verde esclusivo e del posto auto. Nel Nuovo Circondario imolese appare invece più diffusa l'autorimessa.

Confrontando invece la presenza dei parametri di qualità in un'**ottica temporale**, emerge come gli immobili locati nell'ultimo periodo presentino una minore diffusione rispetto al 2020 e al 2021 del parametro relativo alle nuove costruzioni/recupero edilizio e di quello del verde condominiale, mentre si segnala un aumento degli immobili con

interventi di risparmio energetico in linea con un aumento delle agevolazioni fiscali nazionali per tali interventi.

Tab. 2.7 - Presenza dei parametri di qualità per aggregazione dei comuni negli immobili locati (incidenze % dei parametri presenti)

	Categoria catastale	Autorimessa	Posto auto	Piano/ascensore	Riscaldamento	Sicurezza	Condizionamento	Verde condominiale	Verde esclusivo	Doppio servizio	Risparmio energetico	Cantina soffitta	Parcheggio condominiale	Balcone	Nuova costruzione/recupero	Fotovoltaico/pannelli solari	
2020	Comune di Bologna	85,0	16,0	4,1	90,6	100,0	65,4	37,1	50,9	3,2	15,1	1,4	73,3	31,3	69,9	8,8	-
	Nuovo circondario imolese	88,8	54,3	5,6	96,2	100,0	57,3	25,6	48,3	11,3	13,5	1,1	51,5	48,7	71,2	9,7	-
	Altri comuni Ata	95,8	52,1	1,9	92,5	100,0	70,9	34,3	62,9	5,2	11,3	0,9	72,3	41,3	85,0	14,6	-
	Comuni non Ata	90,4	51,9	7,5	96,3	100,0	63,6	28,3	64,2	14,4	21,4	0,5	47,6	62,0	73,3	17,1	-
	Totale	87,9	32,7	4,5	92,6	100,0	64,5	33,5	53,8	6,4	15,1	1,2	66,0	39,8	72,7	10,9	-
2021	Comune di Bologna	86,2	15,3	4,4	87,9	100,0	62,2	33,9	49,6	3,0	17,2	2,9	73,9	30,7	72,0	7,4	-
	Nuovo circondario imolese	87,3	49,5	4,2	96,1	100,0	56,5	30,0	47,7	8,1	14,1	0,4	48,4	37,5	68,6	12,4	-
	Altri comuni Ata	92,6	44,9	4,5	88,5	100,0	72,8	33,7	56,8	7,4	17,7	0,8	75,3	41,2	81,5	14,8	-
	Comuni non Ata	88,0	45,8	6,0	95,4	100,0	53,7	20,4	56,0	16,2	19,0	1,4	59,3	61,1	63,0	14,4	-
	Totale	87,6	29,4	4,6	90,3	100,0	61,7	31,5	51,1	6,2	17,0	2,0	67,9	37,3	71,6	10,2	-
2022 gen-lug	Comune di Bologna	82,4	14,9	1,9	92,6	100,0	66,7	39,9	51,8	3,0	11,1	3,0	71,3	32,3	68,8	7,2	-
	Nuovo circondario imolese	89,0	50,7	5,5	99,3	98,6	65,1	31,5	46,9	12,3	19,2	0,7	42,5	43,8	70,5	7,5	-
	Altri comuni Ata	93,7	45,8	1,4	93,0	100,0	56,3	26,1	49,3	7,7	12,0	1,4	71,8	40,1	72,5	4,9	-
	Comuni non Ata	86,9	45,8	1,9	94,4	100,0	53,3	30,8	62,6	8,4	16,8	1,9	52,3	62,6	62,6	11,2	-
	Totale	85,9	29,8	2,4	94,0	99,8	63,0	35,1	51,9	6,0	13,3	2,2	64,2	39,3	68,9	7,4	-
2022 ago- 2023 lug	Comune di Bologna	81,7	16,7	4,3	91,2	96,9	65,0	38,2	42,3	2,5	18,0	5,8	75,0	32,2	71,2	5,6	1,2
	Nuovo circondario imolese	88,1	59,3	2,8	94,4	99,4	56,5	29,9	48,0	6,8	19,8	1,1	45,8	49,7	71,8	1,7	0,0
	Altri comuni Ata	91,6	45,5	1,9	94,8	94,8	65,6	36,4	59,7	8,4	18,2	2,6	71,4	47,4	78,6	3,9	3,2
	Comuni non Ata	91,2	46,9	8,8	97,3	95,9	45,6	23,1	53,1	17,0	19,0	2,0	45,6	59,2	63,9	5,4	2,7
	Totale	85,4	31,9	4,3	93,1	96,9	61,0	34,5	47,2	6,0	18,5	4,1	65,7	40,9	71,4	4,7	1,5

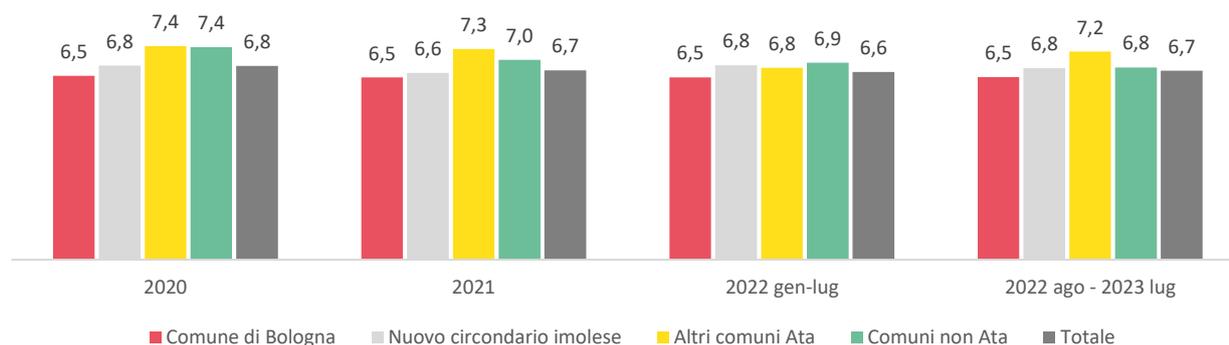
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In media gli immobili locati presentano circa 6,7 parametri di qualità in tutti i periodi analizzati. Pur essendoci per l'ultima annualità il parametro aggiuntivo del fotovoltaico/pannelli solari, non si osserva un aumento del numero medio di parametri poiché come osservato in precedenza si tratta di un parametro ancora presente in maniera molto contenuta.

Nel complesso si registra **una maggiore diffusione di parametri negli immobili degli altri Comuni Ata** in tutte le annualità (7,2 nell'ultimo periodo), seguiti dai Comuni non Ata e dal Nuovo Circondario imolese, e infine dal Comune di Bologna, che in tutti i periodi analizzati registra il minor numero di parametri. Si sottolinea inoltre per i Comuni non Ata una contrazione del numero medio di parametri di qualità (da 7,4 nel 2020 a 6,8 nell'ultimo periodo).

Rispetto alle aree omogenee invece, il numero medio di parametri risulta più elevato per la **"fascia A-1"** (7 nell'ultimo periodo) e **B-2** (6,8), mentre più contenuto per la **"fascia C-3"** (6,3) e per quella di Pregio (5,6).

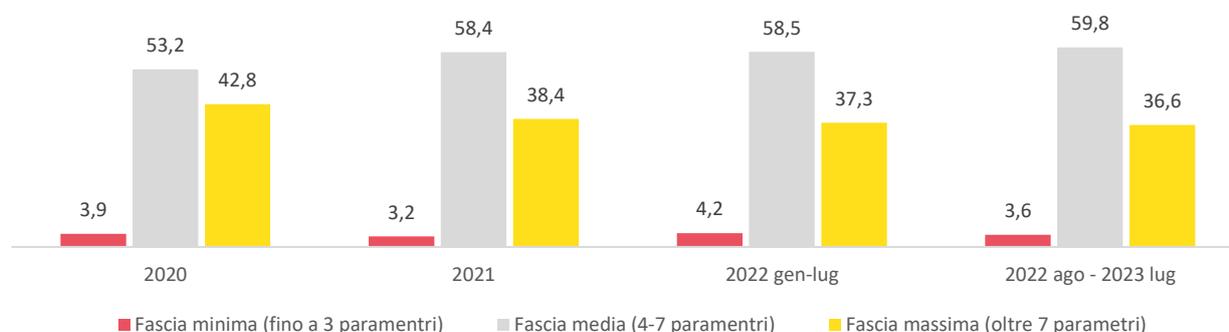
Fig. 2.10 - Numero medio di parametri di qualità per aggregazione comune e aree omogenee
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Aggregando successivamente i parametri nelle tre fasce di oscillazione del canone previste dagli Accordi Territoriali, **nell'ultimo periodo il 59,8% degli immobili appartiene alla fascia media (4-7 parametri) e il 36,6% alla fascia massima (oltre 7 parametri)**, mentre del tutto contenuta appare la fascia minima di parametri (3,6%). In termini di composizione, si osserva come nelle diverse annualità si sia progressivamente ridotta la quota di immobili nella fascia massima di parametri (42,8% nel 2020 e 38,4% nel 2021), a favore della fascia media (53,2% nel 2020 e 58,4% nel 2021), tendenza questa non rilevata attraverso il numero medio i parametri poiché la media oscilla intorno al valore che determina l'appartenenza alla fascia media o massima.

Fig. 2.11 - Fasce di parametri di qualità negli immobili locati
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Come si osserva dal grafico successivo, un elemento che appare fortemente in relazione con le diverse fasce di parametri è l'ampiezza dell'immobile: **al crescere della dimensione dell'immobile cresce l'ampiezza della fascia massima di parametri**. Nell'ultimo periodo la fascia massima passa dall'essere presente in circa il 30% degli immobili più piccoli a circa il 50% per gli immobili con cinque o più vani. O detto in maniera più sintetica: il numero di parametri passa da 6 per gli immobili di un solo vano a 7,3 per gli immobili di più di cinque vani.

Tale tendenza si osserva per tutti i periodi analizzati, **segnalando un effetto additivo tra elementi che corrono ad innalzare la fascia di oscillazione finale del canone** (nel

caso degli immobili più grandi che presentano in media un maggior numero di parametri), oppure al contrario tra elementi che concorrono ad abbassare la fascia di oscillazione finale del canone (nel caso degli immobili più piccoli che presentano in media un minor numero di parametri).

Fig. 2.12 - Fasce di parametri di qualità per numero di vani nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(composizioni %)

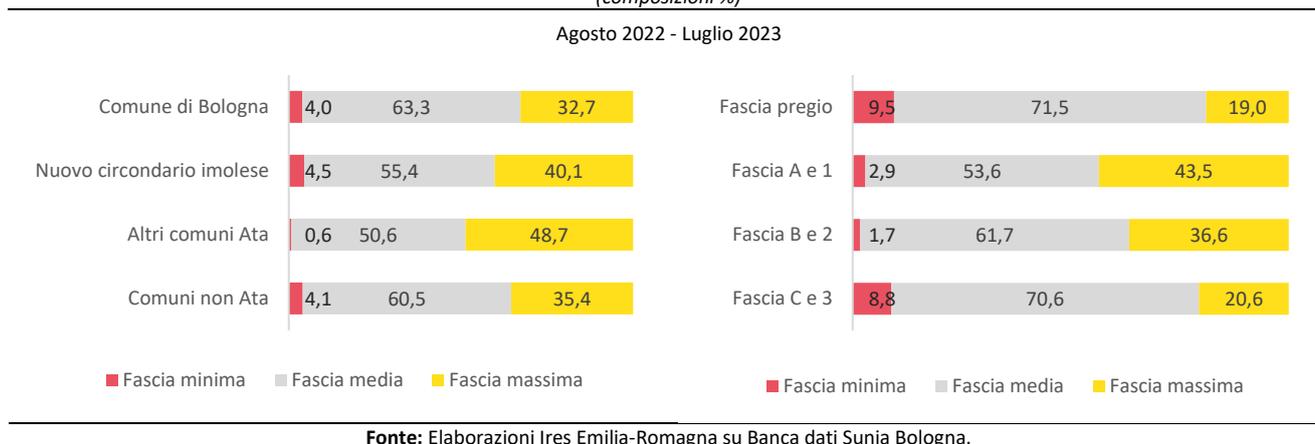


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Declinando le fasce di parametri per le diverse aggregazioni comunali emerge, in linea con il numero medio di parametri osservati in precedenza, una maggiore quota di immobili appartenenti alla fascia massima dei parametri per gli altri Comuni Ata (48,7% nell'ultimo periodo) e per il Nuovo Circondario imolese (40,1%), seguito dai Comuni non Ata (35,4%) e infine dal Comune di Bologna (32,7%).

Rispetto invece alle aree omogenee, sempre in linea con il numero medio di parametri, si osserva una maggiore diffusione della fascia massima di parametri per le "fasce A-1" (43,5%) e B-2 (36,6%), mentre nella "fascia pregio" e nella "fascia C-3" una maggiore quota di immobili nella fascia minima dei parametri di qualità (9,5% e 8,8% nell'ultimo periodo). Se dunque per la "fascia pregio" si osserva un effetto di riequilibrio del canone (dove un minor numero di parametri influenza una contrazione del canone dell'area omogena di maggior qualità), nella "fascia C-3" si osserva un effetto additivo di fattori di criticità (dove un minor numero di parametri si combina ad una area omogena di minore qualità).

Fig. 2.13 - Distribuzione degli immobili locati per fasce parametri di qualità e aggregazione di comuni e aree omogenee nel periodo agosto 2022-luglio 2023 (composizioni %)



Tab. 2.8 - Distribuzione degli immobili locati per fasce di parametri di qualità e aggregazione dei comuni (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni					Classificazione comuni					Classificazione comuni					Classificazione comuni				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Fascia minima	4,2	5,6	1,4	3,2	3,9	3,5	3,9	2,5	1,9	3,2	4,5	4,8	2,1	4,7	4,2	4,0	4,5	0,6	4,1	3,6
Fascia media	60,2	48,7	44,1	40,1	53,2	63,7	58,3	41,6	54,6	58,4	61,8	52,7	61,3	48,6	58,5	63,3	55,4	50,6	60,5	59,8
Fascia massima	35,6	45,7	54,5	56,7	42,8	32,8	37,8	56,0	43,5	38,4	33,8	42,5	36,6	46,7	37,3	32,7	40,1	48,7	35,4	36,6
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

2.4 I criteri di maggiorazione del canone

Oltre alla localizzazione dell'immobile, alla sua composizione in termini di numero di vani e all'appartenenza a una specifica fascia di parametri di qualità, anche **la presenza di ulteriori sei elementi (criteri di maggiorazione) interviene nella determinazione del canone** di affitto. I sei criteri di maggiorazione determinano delle variazioni percentuali da sommare tra loro e applicare sui valori minimi e massimi della fascia di riferimento del canone. Nel passaggio dall'Accordo Territoriale del 2017 al Nuovo Accordo Territoriale del 2022 alcuni criteri di maggiorazione (arredo, durata, qualità energetica) hanno subito delle modifiche nei valori percentuali, di seguito descritte.

I sei criteri di maggiorazione sono:

- 1. Immobile di pregio:** per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A) L. 431/98 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 ed A/7, le fasce di oscillazione dei canoni possono subire un aumento dell'8% nei valori minimo e massimo, a valere per l'intera durata contrattuale. All'interno dell'Accordo il pregio assume dunque una importante rilevanza ai fini della determinazione del canone, viene infatti

considerato sia come elemento di qualità all'interno dei quindici parametri di qualità (parametro "Tipologia dell'immobile"), che come criterio di maggiorazione all'interno delle sei maggiorazioni contrattuali;

- 2. Immobile arredato:** per gli appartamenti ammobiliati a cura e spese della parte locatrice, le fasce di oscillazione dei canoni possono subire un aumento fino al 13% nei valori minimo e massimo, a valere per l'intera durata contrattuale. Il coefficiente massimo può essere considerato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza e non necessiti per una normale utilizzazione di arredi ulteriori. Non può essere applicata alcuna maggiorazione qualora non sia arredata almeno la cucina o il cucinotto.

Nel Nuovo Accordo Territoriale la maggiorazione relativa all'arredo è stata innalzata al 15% nel caso in cui l'arredamento sia stato acquistato nei due anni precedenti con ricevute d'acquisto che lo attestano;

- 3. Maggiore durata:** per i casi in cui i contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni possono subire nei valori minimo e massimo un aumento:

- Per i contratti disciplinati dall'Accordo Territoriale del 2017: del 3% se la durata contrattuale è di 4 anni, del 6% se la durata è di 5 anni e del 10% se la durata è di 6 anni;
- Per i contratti disciplinati dall'Accordo Territoriale del 2022: del 5% se la durata contrattuale è di 4 anni, dell'8% se la durata è di 5 anni e del 12% se la durata è di 6 anni;

- 4. Deposito cauzionale:** per i casi in cui il locatore rinunci al deposito cauzionale, ovvero le parti contraenti pattuiscano espressamente di determinare l'importo del deposito cauzionale in misura non superiore ad una mensilità, le fasce di oscillazione dei canoni possono subire un aumento del 5% nei valori minimo e massimo. In alternativa il parametro di maggiorazione può essere riconosciuto esclusivamente qualora non vengano richieste ulteriori e diverse forme onerose di garanzia extracontrattuali quali fideiussioni bancarie o assicurative di valore superiore ad una mensilità;

- 5. Periodo di recesso:** per i casi in cui viene riconosciuta al conduttore la facoltà di recedere dal contratto, in qualsiasi momento e senza obbligo di motivazione, con un preavviso non superiore a tre mesi, le fasce di oscillazione dei canoni possono subire un aumento del 5% nei valori minimo e massimo;

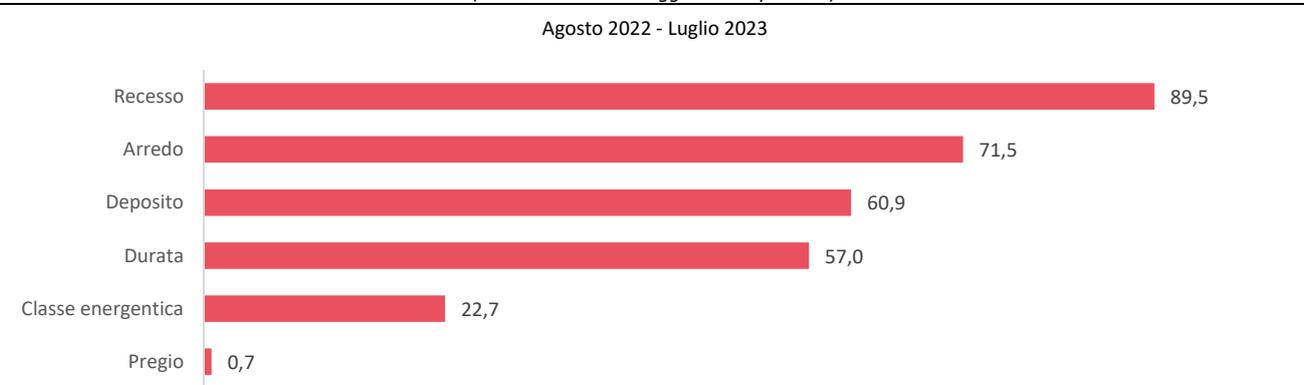
- 6. Immobili di elevata qualità energetica:** analogamente a quanto osservato per parametro di qualità aggiuntivo relativo al fotovoltaico/pannelli solari, anche per la maggiorazione della classe energetica sono state apportate alcune modifiche per premiare i locatori che hanno investito in efficientamento energetico:

- Per i contratti disciplinati dall'Accordo Territoriale del 2017: del 5% per gli immobili che nella scala di valutazione della prestazione energetica presentino una delle classi A-B-C-D;
- Per i contratti disciplinati dall'Accordo Territoriale del 2022: del 12% per gli immobili di classe A-B e del 7% per gli immobili di classe C-D.

Se i parametri di qualità descrivono la qualità dell'immobile in termini di dotazioni, i sei criteri di maggiorazione da un lato integrano questa descrizione qualitativa (pregio, arredo, qualità energetica), dall'altro inseriscono ulteriori elementi di natura contrattuale che possono essere concordati in modo flessibile tra le parti (durata del contratto, deposito cauzionale, periodo di recesso).

Così come per l'analisi dei parametri, anche quella relativa ai criteri di maggiorazione inizia con la descrizione della loro diffusione nell'ultimo periodo di analisi. Come si osserva dalla figura successiva, **le maggiorazioni più diffuse sono quelle del recesso** (presente per l'89,5% dei casi) **e dell'arredo dell'immobile**, presente in sette casi su dieci (71,5%). **Seguono** le maggiorazioni relative al **deposito** (60,9%) e alla **durata del contratto** (57%). Meno diffusa appare invece la maggiorazione relativa alla classe energetica, che interessa due immobili su dieci (22,7%), e soprattutto il pregio dell'immobile che si riscontra in una quota marginale di immobili (0,7%).

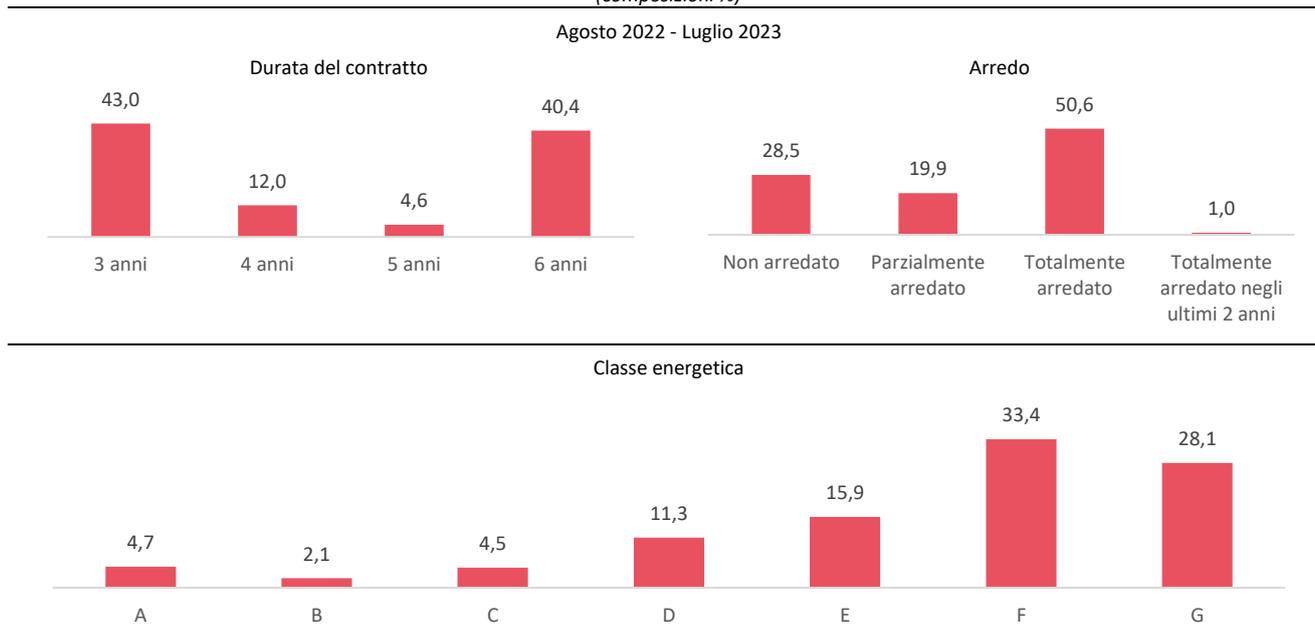
Fig. 2.14 - Presenza delle sei maggiorazioni per gli immobili locati nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(incidenze % delle maggiorazioni presenti)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Analogamente ai parametri di qualità, nella Banca dati Sunia sono presenti alcuni dettagli relativi ai criteri di maggiorazione della durata, dell'arredo e della classe energetica, che permettono di avere una fotografia maggiormente dettagliata. Rispetto alla **durata del contratto** si osserva come **prevalgano** le due classi opposte: la durata più contenuta dei **3 anni** (43%) e quella più estesa dei **6 anni** (40,4%), mentre meno diffuse appaiono le durate intermedie di 4 (12%) o 5 anni (4,6%). **Metà degli immobili è totalmente arredato** (50,6%), a cui si aggiunge una quota molto contenuta di immobili con arredo acquistato negli ultimi due anni (1%), mentre più di un quarto non è arredato (28,5%). Rispetto infine alla classe energetica, prevalgono le classi **F** (33,4%) e **G** (28,1%) **energeticamente meno efficienti**.

Fig. 2.15 - Dettagli delle maggiorazioni per gli immobili locati nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tornando alla presenza dei criteri di maggiorazione, e comparandola tra le diverse **aggregazioni comunali** nell'ultimo periodo di analisi, si osserva come la presenza dell'arredo e del deposito siano maggiormente presenti per gli immobili locati nel Comune di Bologna. L'arredo infatti è presente in tre quarti degli immobili (75,5%), quota superiore agli immobili del Nuovo Circondario imolese (71,2%), degli altri Comuni Ata (69,5%) e soprattutto dei Comuni non Ata (57,1%) che presentano invece la minor quota di immobili arredati. Anche la maggiorazione relativa al deposito risulta presente per circa sette immobili sul dieci del Comune di Bologna (71,2%), quota superiore agli altri Comuni Ata (59,7%), ai Comuni non Ata (45,6%) e soprattutto al Nuovo Circondario imolese (39,5%).

Tab. 2.9 - Presenza delle maggiorazioni per aggregazione dei comuni negli immobili locati (incidenze % delle maggiorazioni presenti)

	2020				2021				2022 gen-lug				2022 ago - 2023 lug			
	Classificazione comuni				Classificazione comuni				Classificazione comuni				Classificazione comuni			
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	
Pregio	0,6	0,4	0,9	0,0	0,5	0,3	0,7	0,8	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Arredo	83,6	72,7	75,1	69,0	78,5	81,5	77,7	76,1	65,7	78,0	84,5	72,6	72,5	71,0	78,9	
Durata	60,9	42,7	67,6	48,7	57,0	61,8	45,9	63,0	44,9	57,1	60,3	43,2	66,2	43,0	56,2	
Deposito	59,7	30,3	61,5	36,9	51,7	65,0	35,7	56,8	50,0	56,9	68,1	40,4	65,5	52,3	61,0	
Recesso	90,7	83,1	93,9	82,9	88,8	90,0	88,7	91,4	81,5	88,9	93,6	87,7	90,1	86,9	91,2	
Classe energ.	18,5	21,7	24,9	20,9	20,3	17,6	25,1	25,1	15,3	19,7	15,9	24,7	16,9	15,1	17,5	
						22,1	24,3	19,5	26,5	22,7						

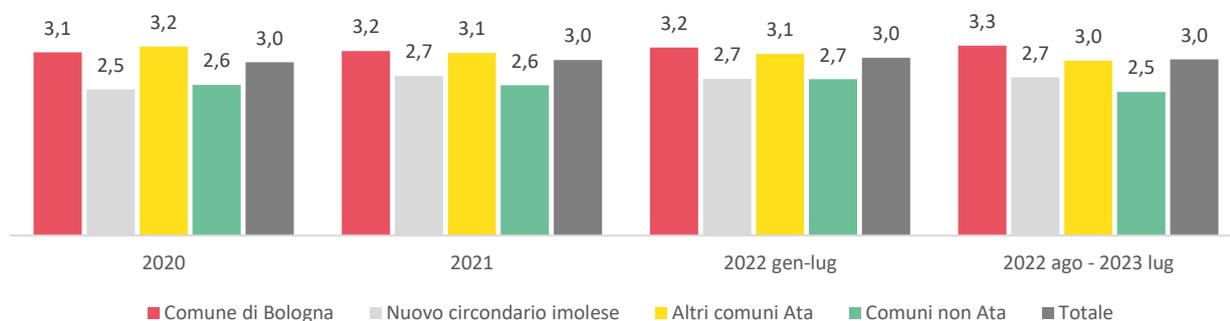
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Una buona diffusione della durata del contratto superiore a 3 anni si osserva nuovamente nel Comune di Bologna (63%) e negli altri Comuni Ata (59,7%), mentre il recesso appare molto diffuso nel Comune di Bologna (92,9%), negli altri Comuni Ata (91,6%), nell'Imolese (88,1%) ma meno nei Comuni non Ata (74,8%). La presenza di una classe energetica più efficiente (A-B-C-D) si osserva invece in maniera più diffusa nei Comuni non Ata (26,5%), seguiti dall'Imolese (24,3%), dal Comune di Bologna (22,1%) e infine dagli altri Comuni Ata (19,5%).

In un'ottica temporale, si osserva invece come nell'ultimo periodo in analisi vi sia una minor quota di immobili arredati rispetto al periodo 2020-2021, un incremento invece della maggiorazione contrattuale del deposito e un leggero incremento di quella relativa alla classe energetica.

In media gli immobili locati presentano 3 criteri di maggiorazione in tutti i periodi di analisi. In linea con l'analisi dei singoli criteri di maggiorazione, **il Comune di Bologna registra un numero medio di maggiorazioni superiore** (3,3 nell'ultimo periodo), seguito dagli altri Comuni Ata (3 nell'ultimo periodo), mentre diminuiscono per il Nuovo Circondario imolese (2,7) e per i Comuni non Ata (2,5). Per tutte le annualità analizzate il Comune di Bologna e gli altri Comuni Ata presentano in media un maggior numero di maggiorazioni.

Fig. 2.16 - Numero medio criteri di maggiorazione per aggregazione comune e aree omogenee (valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Rispetto alle aree omogenee, è la **“fascia B-2” a registrare un numero leggermente più elevato di maggiorazioni** (3,2 nell'ultimo periodo), seguita dalla **“fascia A-1”** (3), mentre meno diffuse appaiono nella **“fascia pregio”** (2,8) e nella **“fascia C-3”** (2,6). Inoltre, si osserva come **il numero di maggiorazioni cresca al diminuire delle dimensioni dell'immobile** (circa 3,4 maggiorazioni per gli immobili composti da uno o due vani, rispetto a 2,7 per gli immobili con cinque o più vani). Tale elemento potrebbe indicare come le maggiorazioni fungano da elemento per bilanciare il canone di locazione, innalzandolo in questa tipologia di immobili che presentano i canoni più contenuti sia per un numero più contenuto di vani che, come osservato in precedenza, per un numero più contenuto di parametri di qualità.

2.5 Il canone degli immobili locati

Come descritto negli Accordi Territoriali, tutti gli elementi analizzati (localizzazione dell'immobile in termini di aggregazione comunale e di area omogenea, numero di vani, diffusione dei parametri di qualità e dei criteri di maggiorazione) agiscono in modo combinato nella determinazione delle fasce di oscillazione del canone, all'interno delle quali i locatori e i conduttori concordano il canone di affitto.

Nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022-luglio 2023) il canone concordato medio nella Città Metropolitana di Bologna è stato pari a 584 euro, dato superiore al canone medio registrato nel 2020 (549 euro) e nel 2021 (539 euro), e che, come si vedrà nelle prossime elaborazioni e coerentemente con i criteri riportati negli Accordi Territoriali, risulta molto variabile in relazione alla localizzazione e alle caratteristiche degli immobili. Analizzando il dato per fasce di canone, nell'ultimo periodo il 40,1% degli immobili locati presenta un canone fino a 500 euro, mentre tale quota era il 46,5% nel 2020 e il 48,9% nel 2021.

Nel confrontare il canone medio tra i **diversi periodi di analisi** vanno considerate alcune modifiche riportate nel Nuovo Accordo Territoriale 2022 che possono aver inciso sull'innalzamento del canone medio, come gli innalzamenti percentuali di alcune maggiorazioni (in particolare durata del contratto e classe energetica dell'immobile), mentre meno impattante risulta essere l'inserimento del parametro aggiuntivo relativo all'impianto fotovoltaico/pannelli solari poiché ancora poco diffuso nel patrimonio immobiliare locato. A conferma di ciò, e riprendendo gli elementi analizzati nei precedenti paragrafi, si osserva infatti come gli immobili locati nell'ultimo periodo abbiano avuto in media una percentuale di maggiorazioni leggermente più elevata (fig. 2.19), mentre un numero medio di parametri pressoché stabile, con una leggera riduzione per la fascia massima di parametri di qualità. Completa la fotografia la dimensione degli immobili, che nell'ultimo periodo risultano in media più ampi, elemento anche questo che incide in parte sull'innalzamento del canone medio.

Nel complesso, un canone mediamente più elevato nell'ultimo periodo si riscontra per la quasi totalità delle diverse tipologie di immobili.

In linea con le fasce di canone riportate all'interno degli Accordi Territoriali **nel Comune di Bologna si riscontra il canone medio più elevato (637 euro nell'ultimo periodo)**, seguito dagli altri Comuni Ata (576 euro) e dal Nuovo Circondario imolese (491 euro) e dai Comuni Non Ata (484 euro) che presentano i canoni più contenuti. Rispetto alle aree omogenee, il canone diminuisce progressivamente spostandosi dalla "fascia pregio" (692 euro), alla "fascia A-1" (591 euro), a quella B-2 (544 euro) e infine alla "fascia C-3" (453 euro) che come da Accordi Territoriali presenta canoni medi inferiori. Nel complesso, per tutti gli aggregati comunali e per tutte le aree omogenee si riscontra un innalzamento del canone medio rispetto alle precedenti annualità analizzate (2020 e 2021).

Fig. 2.17 - Canone degli immobili locati per aggregazione comuni e aree omogenee (valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Si riporta per completezza la declinazione del canone per le singole aree omogenee dei diversi aggregati comunali. Nell'ultimo periodo analizzato, il canone medio:

- Per il Comune di Bologna oscilla dagli 816 euro della "fascia pregio" ai 548 euro della "fascia B", che come osservato in precedenza rappresenta l'area più diffusa interessando circa la metà degli immobili del bolognese;
- Per il Nuovo Circondario imolese il canone più elevato si riscontra nella "fascia A-1", quella maggiormente presente nel territorio, con in media 509 euro, seguito dalla "fascia pregio" che interessa circa un terzo degli immobili dell'imolese con canone medio di 479 euro;
- Per gli altri Comuni Ata il canone della "fascia A-1" (numericamente più diffusa) risulta pari a 571 euro, seguita dalla "fascia B-2" che interessa circa un terzo degli immobili di tale aggregazione comunale con in media un canone di 590 euro;
- Infine, nei Comuni non Ata nell'area maggiormente diffusa, la "fascia A-1", si riscontra un canone medio pari 496 euro.

Tab. 2.10 - Canone degli immobili locati per aggregazione dei comuni e aree omogenee (valori medi)

		2020	2021	2022 gen-lug	2022 ago - 2023 lug
Comune di Bologna	Fascia pregio	755,5	765,7	738,1	815,7
	Fascia A e 1	630,9	609,8	603,3	693,5
	Fascia B e 2	541,9	518,8	532,2	548,2
	Fascia C e 3	-	-	-	-
	Totale	605,0	582,1	575,7	637,3
Nuovo circondario imolese	Fascia pregio	458,4	457,1	443,9	479,2
	Fascia A e 1	457,5	453,2	482,1	509,0
	Fascia B e 2	423,9	433,0	348,8	429,7
	Fascia C e 3	402,6	338,4	350,0	409,4
	Totale	452,6	452,0	457,7	490,8
Altri comuni Ata	Fascia pregio	-	-	-	-
	Fascia A e 1	535,8	557,6	542,8	570,8
	Fascia B e 2	541,9	556,4	510,7	589,8
	Fascia C e 3	502,5	455,2	496,3	556,4
	Totale	537,0	552,5	528,2	576,2
Comuni non Ata	Fascia pregio	-	-	-	-
	Fascia A e 1	485,0	466,5	468,6	496,3
	Fascia B e 2	412,7	407,7	410,8	482,5
	Fascia C e 3	527,5	372,5	394,0	432,2
	Totale	462,0	449,4	451,1	484,2

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Comprensibilmente il canone medio cresce all'aumentare della dimensione dell'immobile, e nell'ultimo periodo oscilla dai circa 502 euro per gli immobili composti da un solo vano (466 euro nel 2020, 470 euro nel 2021) fino ai 905 euro per gli immobili con più di cinque vani (878 euro nel 2020, 675 euro nel 2021), e anche in questo caso si osserva un incremento medio del canone nell'ultimo periodo per tutte le diverse numerosità di vani. **Gli immobili più diffusi, quelli con tre vani, registrano un canone di 559 euro** (538 nel 2020, 542 nel 2021).

Anche in relazione alle fasce di parametri di qualità si osservano importanti oscillazioni del canone, in linea con quanto previsto dagli Accordi Territoriali. Il canone passa infatti dai circa 448 euro per gli immobili appartenenti alla fascia minima dei parametri (436 euro nel 2020, 426 euro nel 2021) ai 663 euro per gli immobili della fascia massima (600 euro nel 2020, 588 nel 2021), ma si ricorda che su questa tendenza incide anche l'**effetto combinato della maggiore presenza di parametri di qualità negli immobili di dimensioni più ampie**, elementi che innalzano entrambi il canone dell'immobile.

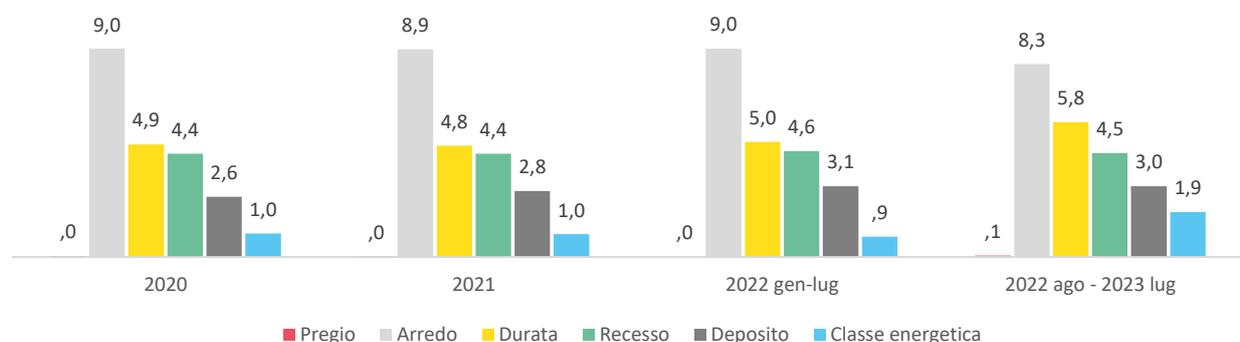
Fig. 2.18 - Canone degli immobili locati per numero di vani e fasce di parametri di qualità nel periodo agosto 2022-luglio 2023 (valori medi)

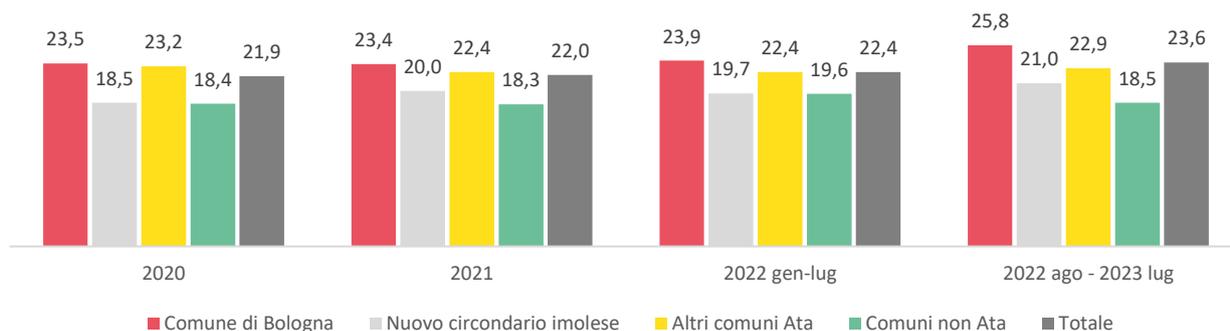


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Analogamente, anche la presenza dei sei criteri di maggiorazione incide sull'innalzamento del canone. Ricodificando la presenza delle maggiorazioni nelle relative percentuali di incremento del canone riportate nei due diversi Accordi Territoriali, si osserva come le **maggiorazioni incidano per circa il 22% sul totale del canone**, con un'incidenza leggermente superiore nell'ultimo periodo analizzato (23,6%, rispetto al 21,9% del 2020 e al 22% del 2021), grazie anche all'innalzamento di alcune specifiche maggiorazioni nel nuovo Accordo Territoriale, in particolare durata del contratto e classe energetica. L'incidenza delle percentuali pesa di più nel **Comune di Bologna** e negli **altri Comuni Ata**, e per le aree omogenee nella "fascia B-2", ma come riportato in precedenza, le maggiori differenze si osservano in relazione all'**ampiezza degli immobili**. Il totale delle maggiorazioni incide infatti per circa il 28% negli immobili composti da un vano o due vani, mentre diminuisce progressivamente fino al 20% per gli immobili composti da quattro e cinque vani. Si conferma dunque come **l'utilizzo delle maggiorazioni permetta di innalzare il canone degli immobili che presentano i canoni più contenuti, cioè quelli degli immobili che sono di dimensioni più contenute (1-2 vani) e che contestualmente presentano un minor numero di parametri di qualità.**

Fig. 2.19 - Incidenza percentuale delle maggiorazioni sul canone complessivo (valori medi)





Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Riflessioni conclusive

Per sintetizzare i diversi dati presentati all'interno del capitolo, di seguito si riportano, da un lato, alcune riflessioni rispetto alle tipologie di immobili locati e ai cambiamenti registrati nei diversi periodi, e, dall'altro, alcune riflessioni relative alle differenze tra i diversi aggregati comunali registrate nell'ultimo periodo.

Nel complesso **le nuove attestazioni di contratti a canone concordato ordinario registrate nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022-luglio 2023) sono state 1.083, numero più contenuto rispetto alle 1.473 nuove attestazioni del 2020 e 1.666 del 2021**, ma comprensibilmente superiore alle 866 relative ai primi sette mesi del 2022.

Gli immobili locati nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale sono collocati per circa la metà nel **Comune di Bologna (55,9%)**, seguito dal Nuovo Circondario imolese (16,3%), dagli altri Comuni Ata (14,2%) e dai Comuni non Ata (13,6%), e sono ubicati in gran parte nelle aree omogenee relative alle **"fasce A-1" (44,1%) e B-2 (38,1%)**. Rispetto al 2020 e al 2021 nel complesso si osserva una fotografia sostanzialmente stabile rispetto alla localizzazione comunale, con un lieve incremento degli immobili locati nel Comune di Bologna e nei Comuni non Ata, e rispetto alle aree omogenee un leggero incremento degli immobili nelle Fasce Pregio, B-2 e C-3, e una lieve diminuzione di quelli in "fascia A-1".

Rispetto all'ampiezza, gli immobili locati sono di medie dimensioni, composti **soprattutto da tre vani (34,8%, 70 mq)**, oppure da quattro vani (26,8%, 92 mq) o due vani (22,1%, 54 mq). In media gli immobili presentano una superficie convenzionale pari a 76 mq, in aumento rispetto a quanto registrato nel 2020 (70,7 mq) e nel 2021 (69,2 mq). Gli immobili presentano **6,7 parametri di qualità**, con una maggiore diffusione dei parametri relativi al riscaldamento, piano/ascensore, categoria catastale, balcone, cantina/soffitta e sistema di sicurezza, e nel complesso gli immobili appartengono in gran parte alla fascia media di 4-7 parametri di qualità (59,8%), seguita da quella massima (36,6%), quest'ultima in contrazione rispetto al 2020 (42,8%) e al 2021 (38,4%). Si riscontrano in media **3 maggiorazioni contrattuali** (dato stabile tra le diverse annualità), e quelle più diffuse risultano essere quelle relative al recesso, arredo,

deposito e durata contrattuale. Nei diversi periodi si osserva come **al crescere dell'ampiezza degli immobili cresce il numero di parametri di qualità** (effetto additivo tra elementi che innalzano il canone), **mentre diminuisce il numero di maggiorazioni** (maggiormente utilizzate per gli immobili più piccoli che presentano in media canoni più contenuti).

Nel complesso gli immobili locati presentano un **canone medio pari a 584 euro**, che varia in base alla localizzazione e alle caratteristiche degli immobili, **superiore al canone medio registrato sia nel 2020 (549 euro) che nel 2021 (539 euro)**. Nel confronto tra i diversi periodi va considerato l'effetto combinato di diversi elementi: da un lato la modificazione di alcune maggiorazioni contrattuali (in particolare durata del contratto e classe energetica) che permette di innalzare il canone medio, così come la presenza nell'ultimo periodo di immobili in parte più ampi, ma allo stesso tempo va considerata una diminuzione di immobili nella fascia massima di parametri, che al contrario incide su una diminuzione del canone medio.

Infine, confrontando i diversi aggregati comunali emerge come:

- Nel **Comune di Bologna**, in linea con quanto definito negli Accordi Territoriali, si riscontrano in media gli immobili con i canoni di locazione più elevati (637 euro nell'ultimo periodo), con una buona diffusione dei criteri di maggiorazione ma di dimensioni nel confronto più contenute e con un minor numero di parametri di qualità rispetto agli altri aggregati comunali, elementi questi in relazione tra di loro come emerso dall'analisi;
- Successivamente si osservano gli immobili situati negli **altri Comuni Ata** (576 euro nell'ultimo periodo), dove si osserva una maggiore diffusione della fascia massima dei parametri di qualità rispetto agli altri aggregati comunali e una buona diffusione dei criteri di maggiorazione;
- Seguono gli immobili situati nel **Nuovo Circondario imolese** (490 euro nell'ultimo periodo), che nel confronto presentano immobili di dimensioni più ampie e una buona diffusione della fascia massima dei parametri di qualità ma una minore diffusione dei criteri di maggiorazione;
- Ed infine gli immobili situati nei **Comuni non Ata**, che analogamente all'imolese presentano dimensioni più ampie e una minore diffusione dei criteri di maggiorazione, e nell'ultimo periodo anche una minore incidenza della fascia massima dei parametri di qualità rispetto a quanto registrato nel 2020-2021.

Dopo aver osservato nel presente capitolo le caratteristiche degli immobili locati con contratto ordinario, nei prossimi capitoli verranno analizzati i profili anagrafici dei locatori (capitolo 3) e dei conduttori (capitolo 4) dei contratti ordinari e le relazioni che intercorrono tra di essi e le caratteristiche degli immobili.

03

I LOCATORI

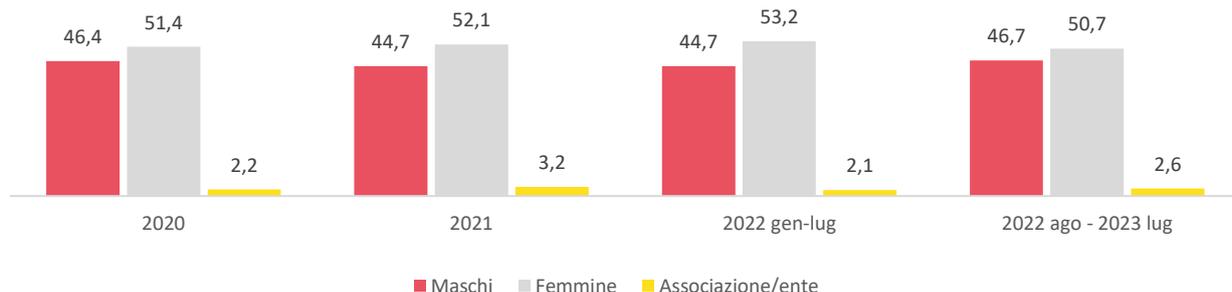
Nel presente capitolo verranno analizzati i dati relativi al profilo e caratteristiche dei locatori ovvero delle persone che hanno affittato nei comuni della Città Metropolitana di Bologna uno o più immobili, o porzioni di essi, con contratto a canone concordato offrendo una osservazione su quattro diversi periodi: il 2020, il 2021, gennaio-luglio 2022 e agosto 2022-luglio 2023. Come già introdotto, esistono tre tipi di contratto di locazione a canone concordato: ordinario, per studenti e transitori. In questa sezione, il campo di osservazione è circoscritto al contratto ordinario di canone concordato dedicando alle altre tipologie specifici capitoli e quindi spazi di osservazione e analisi. La necessità analitica di scomporre in sotto-periodi il 2022 nasce dall'applicazione del nuovo Accordo Territoriale sul canone concordato per la Città Metropolitana di Bologna la cui validità decorre dal 1° di agosto 2022 e continua in via sperimentale per tutto il 2023. In linea con il resto del rapporto, anche nel capitolo dedicato ai locatori sarà data priorità espositiva all'ultimo periodo in osservazione (agosto 2022-luglio 2023) cercando di tracciare una evoluzione del dato lungo la linea temporale senza però cadere nella tentazione di mettere a confronto periodi quantitativamente (in termini di arco temporale) e qualitativamente (applicazione di diversi accordi) diversi e non sovrapponibili.

3.1 Il profilo anagrafico dei locatori

Il numero di locatori di un contratto ordinario di canone concordato nella Città Metropolitana di Bologna è pari a 1.380 tra agosto 2022 a luglio 2023, ovvero dall'applicazione dell'ultimo accordo siglato per i comuni della Città Metropolitana. Il numero di locatori nell'ultimo periodo di osservazione appare evidentemente superiore al periodo di osservazione precedente (1.103, gennaio-luglio 2022), in virtù del più alto numero di mesi considerati, ma decisamente più contenuto rispetto al 2021 (2.184) e 2020 (1.711). L'accostamento tra i numeri di locatori riferiti ad estensioni temporali differenti è di per sé improprio ma aiuta a tracciare una tendenza generale che conferma **la contrazione dell'utilizzo dello strumento del canone concordato**.

Come già ricordato, il numero di locatori non necessariamente coincide con il numero di immobili in quanto allo stesso immobile possono corrispondere più locatori (in media ed in linea con i precedenti periodi tra agosto 2022 e luglio 2023 si registrano 1,3 locatori per immobile) o allo stesso locatore possono corrispondere più immobili. Complessivamente, il **numero di locatrici donne è sempre maggioritario** nei quattro periodi osservati. Tuttavia, tra agosto 2022 e luglio 2023, **l'incidenza di locatrici scende per la prima volta portandosi al 50,7%.**

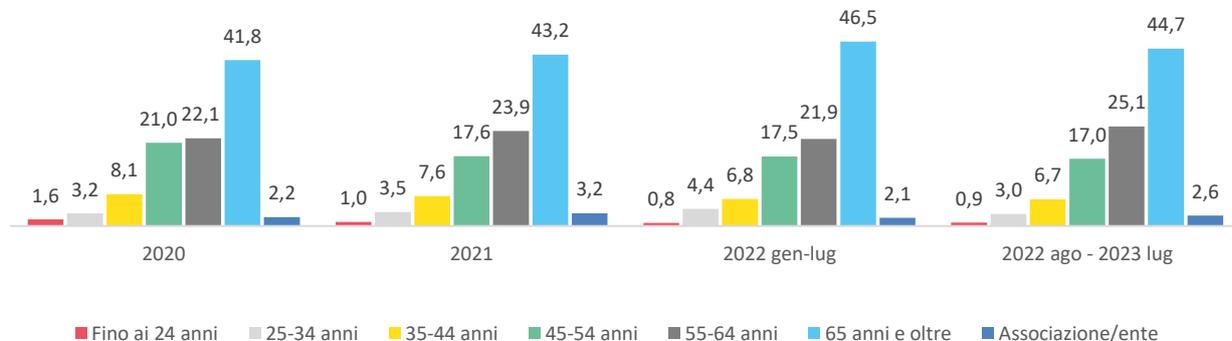
Fig. 3.1 - Locatori per genere
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Se mostra una composizione bilanciata in termini di genere, la totalità dei locatori evidenzia una distribuzione estremamente asimmetrica relativamente all'età anagrafica. **Anche nell'ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023), si conferma come il 44,7% dei locatori sia over 65** e complessivamente come oltre 7 locatori su 10 abbia più di 50 anni. La distribuzione per classi di età del nostro campione si allinea, dunque, ai dati più generali proposti dall'indagine EU-Silc (Istat) in cui si evidenzia come al crescere dell'età aumenti la quota di chi possiede una casa di proprietà. La quota di under 35 tra i locatori supera il 5% solo nell'ultimo periodo di vigenza del precedente accordo metropolitano sul canone concordato (gennaio-luglio 2022).

Fig. 3.2 - Locatori per fascia d'età
(composizioni %)



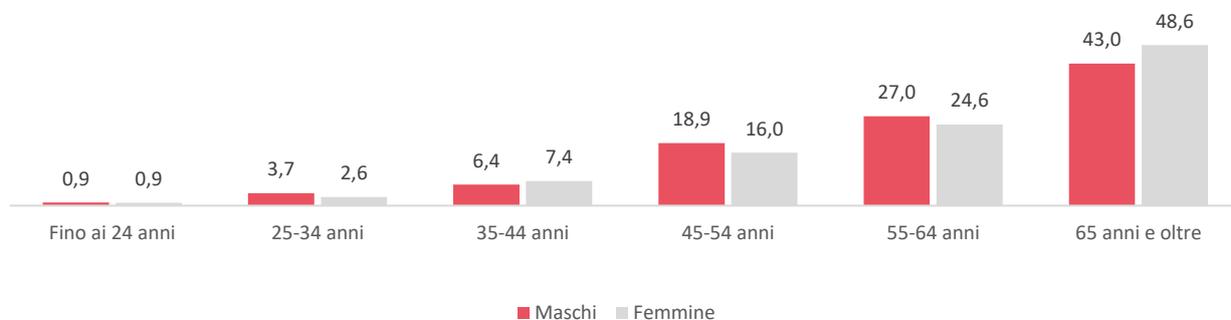
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

L'età media dei locatori arriva a 63,2 anni tra agosto 2022 e luglio 2023, ovvero l'età media più alta rispetto ai periodi precedenti (62,2 nel 2021 e 62,8 nel periodo gennaio-

luglio 2022). L'età media dei locatori continua a mostrarsi più alta tra le donne (64,1 anni tra agosto 2022 e luglio 2023) che tra gli uomini (62,1 anni).

Fig. 3.3 - Locatori per genere e fascia d'età nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(composizioni %)

Agosto 2022 - Luglio 2023



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Anche se si scompone la distribuzione dei locatori per genere e per classe di età, si conferma, anche nell'ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023), come **la quota di locatrici donne risulti superiore soprattutto tra gli over 65** (48,6% a fronte del 43%), mentre la quota di locatori uomini prevalga in tutte le altre fasce di età con la sola eccezione, come registrato anche nel periodo gennaio-luglio 2022, della fascia 35-44anni. Questo risultato, di per sé, non sorprende in quanto riflette la più alta incidenza femminile nelle classi di età più avanzate e dunque, come evidenziato dalla indagine Istat, la più alta probabilità di rientrare nella condizione di proprietario di un immobile.

Tab. 3.1 - Locatori per genere e fascia d'età (composizioni %)

	2020	2021	2022 gen-lug	2022 ago - 2023 lug	
Maschi	Fino ai 24 anni	2,0	0,9	0,8	0,9
	25-34 anni	3,5	4,1	5,7	3,7
	35-44 anni	8,7	9,2	6,9	6,4
	45-54 anni	25,6	17,9	19,5	18,9
	55-64 anni	21,5	24,7	23,9	27,0
	65 anni e oltre	38,7	43,1	43,2	43,0
Femmine	Fino ai 24 anni	1,4	1,1	0,9	0,9
	25-34 anni	3,0	3,2	3,4	2,6
	35-44 anni	7,8	6,6	7,0	7,4
	45-54 anni	17,7	18,5	16,5	16,0
	55-64 anni	23,5	24,8	21,1	24,6
	65 anni e oltre	46,5	45,9	51,1	48,6

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

La lettura per nazionalità evidenzia la larga **preponderanza di locatori di nazionalità italiana** in tutti i periodi osservati (95,1% nel periodo agosto 2022 e luglio 2023, 96,6% nei primi 7 mesi del 2022, 94,9% nel 2021 e 97% nel 2020) e quote minoritarie di locatori di nazionalità EU o extra EU (rispettivamente 2,2%, 1,4%, 1,9% e 0,8%). **Da rilevare come la componente straniera dei locatori cresca soprattutto nelle fasce under 55.**

3.1.1 La distribuzione dei locatori per variabili anagrafiche aggregate

Al fine di offrire una lettura dei dati di più immediata e facile comprensione, si è proceduto ad aggregare le informazioni anagrafiche dei locatori, e successivamente anche dei conduttori, che insistono sullo stesso immobile, o porzione di immobile. In questo modo, la **variabile anagrafica aggregata** ha una numerosità coincidente con il numero di immobili, o porzioni di essi, osservati: ad essere associato all'immobile non è più il singolo locatore, o conduttore, ma la somma dei locatori, o conduttori, che si riferiscono a quell'immobile. La variabile anagrafica aggregata, infatti, è stata **costruita utilizzando come criterio di aggregazione l'immobile a cui i singoli locatori, o i conduttori, si riferiscono**. Si è poi proceduto a creare delle gradazioni per singola variabile anagrafica aggregata che descrivessero la composizione della somma dei locatori, o conduttori. A tal fine, le dimensioni anagrafiche osservate sono state ricodificate, dove necessario, su una scala binaria per consentire una lettura più semplificata della somma dei locatori, o conduttori, afferenti ad un singolo immobile:

- Sesso: maschio e femmina;
- Fascia di età: under 35 o over 35;
- Nazionalità: italiana o straniera.

Per descrivere in forma esaustiva la composizione della somma dei locatori, o dei conduttori, si è proceduto a costruire tre diverse gradazioni (in aggiunta alle associazioni) per singola variabile anagrafica aggregata in funzione del rapporto di prevalenza o bilanciamento di una connotazione della singola variabile binaria sull'altra.

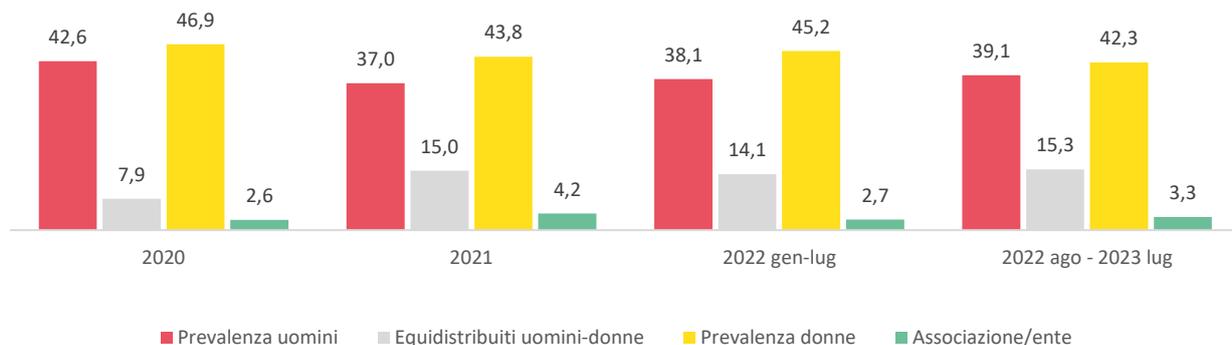
Questa rielaborazione si è resa necessaria per offrire una prospettiva di analisi più robusta. Senza una attribuzione univoca tra un unico soggetto (la somma dei locatori) e l'immobile si corre infatti il rischio di imboccare traiettorie interpretative scivolose. **In linea con i periodi precedenti, nel periodo agosto 2022-luglio 2023 il 76,7% degli immobili (77,8% nel periodo gennaio-luglio 2022) corrisponde ad un unico locatore mentre nel 23,3% a due o più locatori.** Proprio in ragione di questo rapporto, è naturale attendersi che la distribuzione degli immobili per variabile anagrafica aggregata del locatore si concentri nelle opzioni in cui una dimensione anagrafica assume una connotazione di "prevalenza": nei casi in cui l'immobile ha un solo locatore infatti, e quindi nella maggioranza dei casi, si avrà la prevalenza di una connotazione di una specifica variabile anagrafica binaria sull'altra (ad es. gli immobili monolocatori sono o a "prevalenza uomini" o "a prevalenza donne" ma non "equidistribuiti uomini-donne").

Nel confronto con le altre dimensioni anagrafiche, il genere è sicuramente quello che mostra una distribuzione meno polarizzata. Diversamente, l'età anagrafica e la nazionalità mostrano un'alta concentrazione sui locatori over 65, nel primo caso, e sui locatori italiani, nel secondo caso. Proprio per questo si è scelto in chiave espositiva di dare priorità soprattutto alla distribuzione dei locatori per variabile aggregata di

genere senza trascurare, tuttavia, eventuali traiettorie di interesse che dovessero emergere dall'incrocio con la variabile aggregata per classe di età e per nazionalità.

Gli immobili aventi come locatori associazioni o enti vengono trattati separatamente in quanto, come è intuibile, non possono essere classificati per la condizione anagrafica.

Fig. 3.4 - Locatori per variabile aggregata di genere
(composizioni %)

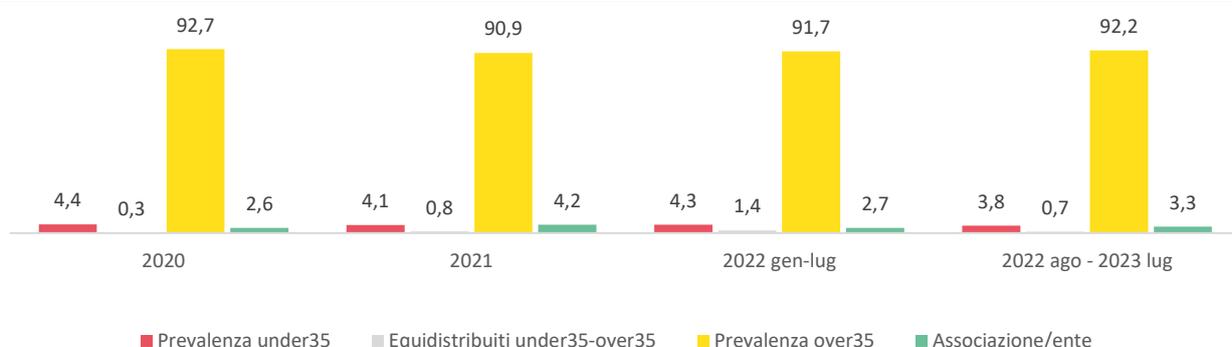


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In particolare, è possibile osservare alcuni elementi:

- La variabile **anagrafica aggregata di genere** ribadisce come la larga parte degli immobili abbia locatori a prevalenza femminile in tutti i periodi in osservazione. In particolare, nel primo anno di applicazione del nuovo accordo metropolitano sul canone concordato (agosto 2022–luglio 2023), la quota di immobili a “prevalenza donne” scende leggermente al 42,3% mentre quelli a “prevalenza uomini” salgono al 39,1%;
- La lettura per la **variabile aggregata di età anagrafica** dei locatori restituisce la marginalità degli immobili a “prevalenza under 35” (il 3,8% nel periodo agosto 2022–luglio 2023) e la preponderanza di immobili a “prevalenza over 35” (il 92,2% nel periodo agosto 2022–luglio 2023);

Fig. 3.5 - Locatori per variabile aggregata di età
(composizioni %)



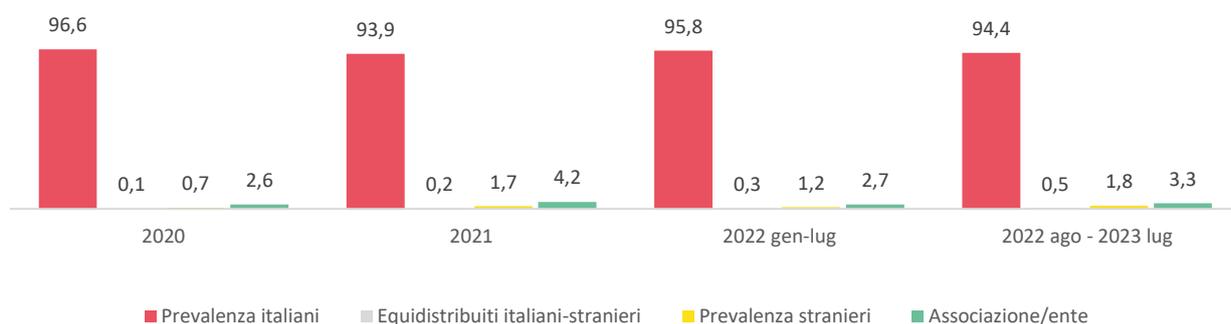
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

- In base alla nazionalità, **la larga maggioranza** (94,4% tra agosto 2022–luglio 2023 e 95,8% tra gennaio–luglio 2022) **degli immobili ha locatori a “prevalenza**

italiani". Diversamente la quota di immobili a "prevalenza stranieri" rimane sempre sotto il 2% per tutto il periodo osservato: 1,8% tra agosto 2022-luglio 2023.

In generale, le quote di immobili a "prevalenza stranieri" e a "prevalenza under 35" anche se numericamente poco rilevanti sono sempre monitorate per verificare e comprendere se assumono distribuzioni asimmetriche rispetto alla totalità degli immobili e quindi scorgere eventuali discordanze della linea interpretativa.

Fig. 3.6 - Locatori per variabile aggregata di nazionalità
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

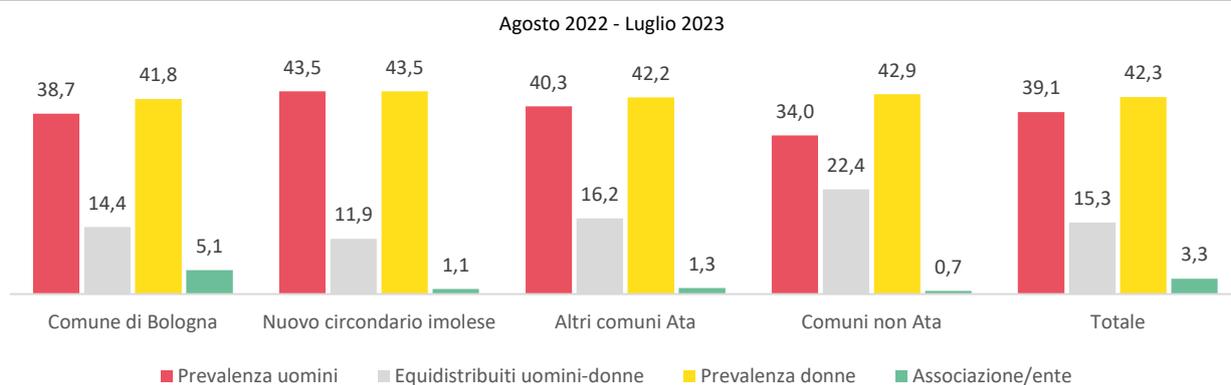
3.2 Comune e aree omogenee di applicazione del canone

La distribuzione degli immobili utilizzando come criterio la variabile aggregata di genere del locatore permette di cogliere alcune specificità non strettamente legate alle caratteristiche dell'immobile in sé ma alle persone, in questo caso da un vincolo di proprietà, ad esso associato.

La lettura degli immobili per aggregazione dei comuni e per genere del locatore restituisce una distribuzione piuttosto omogenea se si limita l'osservazione all'ultimo periodo in osservazione (agosto 2022-luglio 2023): i dati delle singole aggregazioni comunali per ogni composizione di genere dei locatori mostrano valori assai prossimi ai valori del campione totale ("Totale").

In tutte le aggregazioni comunali si riscontra una maggior numerosità degli immobili a "prevalenza femminile" toccando la percentuale più alta nei comuni del Nuovo Circondario imolese (43,5% nel periodo agosto 2022-luglio 2023) dove, tuttavia, si riscontra anche la quota relativamente più alta di immobili a "prevalenza uomini" nello stesso periodo.

Fig. 3.7 - Immobili per variabile aggregata di genere dei locatori e per aggregazione dei comuni (composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Emergono, tuttavia, alcune differenze.

In primo luogo, **la distanza tra immobili a "prevalenza uomini" e a "prevalenza donne" è massima nei Comuni non Ata** (tra agosto 2022-luglio 2023 il 42,9% degli immobili è a "prevalenza donne" e il 34% a "prevalenza uomini") dove si registra, allo stesso tempo, la più ampia quota di locatori "equidistribuiti uomini-donne" (22,4% tra agosto 2022-luglio 2023). Questa asimmetria, tuttavia, è limitata solo all'ultimo periodo analizzato mentre negli altri periodi considerati le distanze di genere erano minime o addirittura di segno opposto. Tale variabilità è imputabile proprio all'oggetto di analisi, ovvero le nuove attestazioni dei contratti di canone concordato: **in altre parole non si tratta di dati di stock ma di flusso che, per natura, sono molto più volubili.**

In secondo luogo, **nel comune di Bologna la quota di locatori a prevalenza femminile è pari al 41,8%** ovvero la percentuale relativamente più bassa in un confronto con le

altre aggregazioni comunali. Tuttavia, è da rilevare come proprio nel comune di Bologna insista la più alta quota di associazioni ed enti come locatori (5,1% nel periodo agosto 2022-luglio 2023) alterando i rapporti percentuali delle composizioni anagrafiche. Pulendo il campione analizzato dalle associazioni ed enti, si porterebbe la posizione relativa del comune di Bologna (40,8%) sopra la media dell'intera Città Metropolitana (40,4%) e si spingerebbero invece i Comuni non Ata in fondo alla classifica di periodo (34,2%).

Tab. 3.2 - Immobili per variabile aggregata di genere dei locatori e per aggregazione dei comuni (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Prevalenza uomini	41,8	40,4	45,1	46,5	42,6	36,5	37,5	35,8	40,3	37,0	36,1	36,3	35,2	53,3	38,1	38,7	43,5	40,3	34,0	39,1
Equidistribuiti uomini-donne	7,3	8,2	10,3	7,0	7,9	13,5	17,7	17,3	15,3	15,0	12,5	18,5	16,2	12,1	14,1	14,4	11,9	16,2	22,4	15,3
Prevalenza donne	47,9	48,3	41,8	46,5	46,9	45,1	42,8	44,4	38,4	43,8	47,6	43,8	46,5	34,6	45,2	41,8	43,5	42,2	42,9	42,3
Associazione/ente	3,0	3,0	2,8	0,0	2,6	4,9	2,1	2,5	6,0	4,2	3,8	1,4	2,1	0,0	2,7	5,1	1,1	1,3	0,7	3,3
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna

Lungo la variabile aggregata per età del locatore, è di interesse osservare come gli immobili con locatori under 35, ovvero una quota numericamente assai marginale, mostrino una distribuzione asimmetrica nel territorio e nel tempo: **se nel 2021 sono gli "altri comuni Ata" a mostrare la percentuale più alta di immobili con locatori under 35 (4,9%), nel periodo gennaio-luglio 2022 sono invece i "Comuni non Ata" (5,6%)** e nell'ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023) il comune di Bologna (4,8%). Diversamente, la lettura degli immobili per nazionalità "aggregata" del locatore continua a mostrare concentrazioni comparativamente più consistenti per la **nazionalità straniera nei comuni al di fuori del comune di Bologna** evidenziando, ancora una volta, come la popolazione straniera tenda a distribuirsi fuori dal comune capoluogo dove i canoni risultano comparativamente più bassi.

Tab. 3.3 - Immobili per variabile aggregata di età dei locatori e per aggregazione dei comuni (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Prevalenza under35	4,5	6,7	4,2	1,1	4,4	4,5	2,8	4,9	2,8	4,1	4,7	4,1	2,1	5,6	4,3	4,8	4,5	1,3	1,4	3,8
Equidistribuiti under35-over35	0,1	0,7	0,5	0,0	0,3	0,9	1,1	0,4	0,5	0,8	1,7	1,4	0,7	0,9	1,4	0,7	1,1	0,6	0,7	0,7
Prevalenza over35	92,4	89,5	92,5	98,9	92,7	89,7	94,0	92,2	90,7	90,9	89,8	93,2	95,1	93,5	91,7	89,4	93,2	96,8	97,3	92,2
Associazione/ente	3,0	3,0	2,8	0,0	2,6	4,9	2,1	2,5	6,0	4,2	3,8	1,4	2,1	0,0	2,7	5,1	1,1	1,3	0,7	3,3
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3.4 - Immobili per variabile aggregata di nazionalità dei locatori e per aggregazione dei comuni (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Prevalenza italiani	96,9	95,1	94,8	99,5	96,6	93,6	95,8	95,9	90,3	93,9	95,3	95,2	97,2	97,2	95,8	92,7	96,0	96,8	96,6	94,4
Equidistribuiti italiani-stranieri	0,0	0,0	0,5	0,0	0,1	0,2	0,4	0,0	0,5	0,2	0,4	0,7	0,0	0,0	0,3	0,7	0,0	0,0	0,7	0,5
Prevalenza stranieri	0,1	1,9	1,9	0,5	0,7	1,3	1,8	1,6	3,2	1,7	0,4	2,7	0,7	2,8	1,2	1,5	2,8	1,9	2,0	1,8
Associazione/ente	3,0	3,0	2,8	0,0	2,6	4,9	2,1	2,5	6,0	4,2	3,8	1,4	2,1	0,0	2,7	5,1	1,1	1,3	0,7	3,3
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

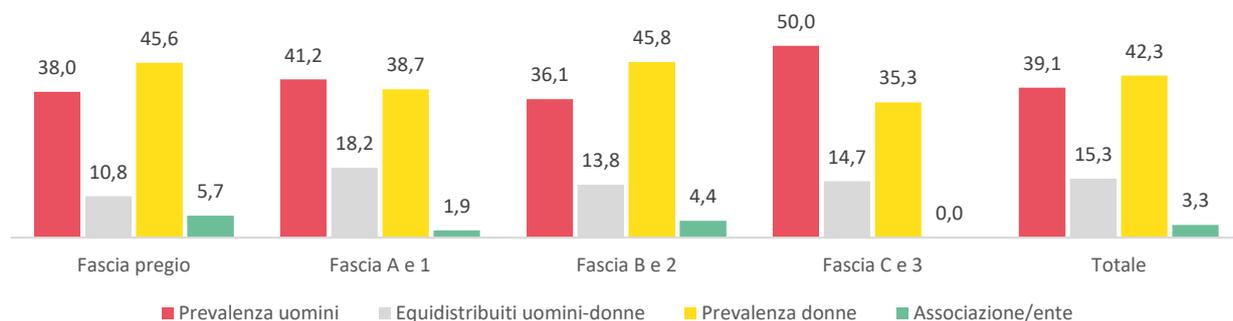
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

La lettura congiunta della distribuzione degli immobili per variabile aggregata di genere del locatore e **area omogenea di applicazione** del canone non sembra mostrare una traiettoria interpretativa che si ripete in forma strutturale nei diversi periodi analizzati.

Nell'ultimo periodo in osservazione (agosto 2022-luglio 2023) gli immobili a "prevalenza maschile" sono più diffusi nella "fascia A-1" e nella "fascia C-3" mentre diminuiscono sotto il valore medio per la "fascia pregio" e la "fascia B-2". Nell'ultimo periodo analizzato del precedente Accordo Territoriale sul canone concordato (Accordo 2017), gli immobili a "prevalenza uomini" non prevalgono mai su quelli a "prevalenza donne".

Fig. 3.8 - Immobili per variabile aggregata di genere dei locatori e per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni %)

Agosto 2022 - Luglio 2023



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Allo stesso modo, l'osservazione degli immobili **per età "aggregata" del locatore** e per area omogenea non sembra disegnare traiettorie costanti nel tempo se non evidenziare come **gli immobili con locatori a "prevalenza under 35" così come quelli con locatori a "prevalenza stranieri" si concentrino generalmente nelle aree diverse dalla "fascia di pregio"** e quindi in aree a più basso canone mensile. In particolare, è da rilevare come in tutti i periodi osservati **per i soli immobili con locatori a "prevalenza stranieri" le concentrazioni strutturalmente più alte si registrino nella "fascia C-3"** e quindi e quindi nelle zone di minor pregio.

Tab. 3.5 - Immobili per variabile aggregata di genere dei locatori e per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone				
	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale
Prevalenza uomini	43,9	43,9	40,5	41,7	42,6	37,4	34,8	40,2	26,9	37,0	38,8	39,3	37,1	27,8	38,1	38,0	41,2	36,1	50,0	39,1
Equidistribuiti uomini-donne	3,5	9,6	7,4	4,2	7,9	14,5	16,3	13,6	11,5	15,0	17,6	15,5	11,2	22,2	14,1	10,8	18,2	13,8	14,7	15,3
Prevalenza donne	46,5	43,9	50,6	54,2	46,9	41,9	45,6	41,7	53,8	43,8	38,8	43,7	48,3	44,4	45,2	45,6	38,7	45,8	35,3	42,3
Associazione/ente	6,1	2,5	1,5	0,0	2,6	6,2	3,3	4,5	7,7	4,2	4,7	1,5	3,4	5,6	2,7	5,7	1,9	4,4	0,0	3,3
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna

Tab. 3.6 - Immobili per variabile aggregata di età dei locatori e per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone				
	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale
Prevalenza under35	4,0	4,7	3,7	16,7	4,4	2,2	4,9	3,9	0,0	4,1	2,4	5,7	3,4	0,0	4,3	2,5	4,6	3,1	5,9	3,8
Equidistribuiti under35-over35	0,5	0,1	0,2	4,2	0,3	1,3	0,5	0,8	3,8	0,8	1,2	1,5	1,4	0,0	1,4	1,3	0,8	0,5	0,0	0,7
Prevalenza over35	89,4	92,7	94,7	79,2	92,7	90,3	91,3	90,8	88,5	90,9	91,8	91,4	91,9	94,4	91,7	90,5	92,7	92,0	94,1	92,2
Associazione/ente	6,1	2,5	1,5	0,0	2,6	6,2	3,3	4,5	7,7	4,2	4,7	1,5	3,4	5,6	2,7	5,7	1,9	4,4	,0	3,3
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3.7 - Immobili per variabile aggregata di nazionalità dei locatori e per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone				
	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale
Prevalenza italiani	92,4	96,6	98,2	95,8	96,6	91,6	94,7	94,2	80,8	93,9	95,3	96,1	96,1	88,9	95,8	91,8	95,6	93,9	94,1	94,4
Equidistribuiti italiani-stranieri	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	0,4	0,2	0,0	0,2	0,0	0,5	0,3	0,0	0,3	0,0	0,8	0,2	0,0	0,5
Prevalenza stranieri	1,5	0,8	0,2	4,2	0,7	2,2	1,6	1,1	11,5	1,7	0,0	2,0	0,3	5,6	1,2	2,5	1,7	1,5	5,9	1,8
Associazione/ente	6,1	2,5	1,5	0,0	2,6	6,2	3,3	4,5	7,7	4,2	4,7	1,5	3,4	5,6	2,7	5,7	1,9	4,4	0,0	3,3
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

3.3 Caratteristiche e dimensioni degli immobili

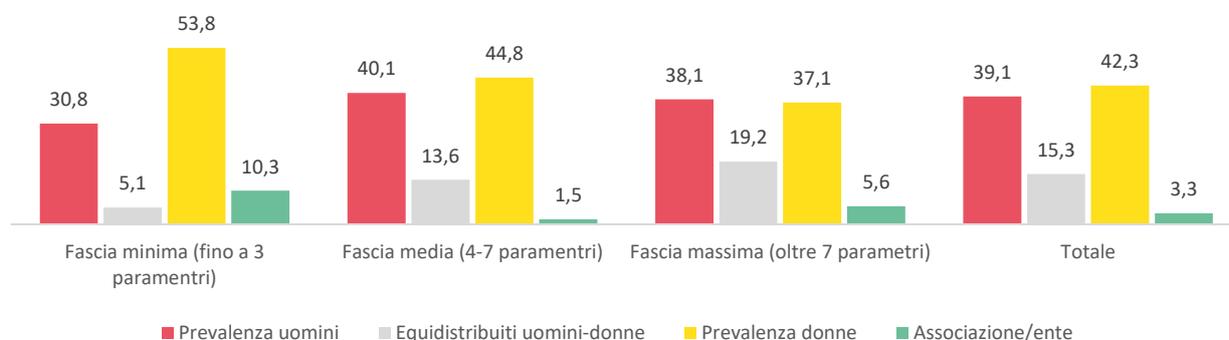
Analizzata la collocazione degli immobili per profilo “aggregato” del locatore, l’analisi prosegue ora osservando le caratteristiche quali-quantitative degli immobili.

In primo luogo, si offre una lettura dell’incrocio delle variabili anagrafiche aggregate del locatore e le fasce dei parametri di qualità, ovvero gli elementi qualitativi dell’immobile che contribuiscono a determinare il range di fissazione del canone.

La prospettiva di genere non sembra suggerire particolari linee interpretative se non indicare come gli immobili nella fascia minima, e quindi con meno di 3 parametri qualitativi, siano maggiormente presenti quando i locatori sono a “prevalenza donne” e **gli immobili di fascia massima, con oltre 7 parametri di qualità, incontrino le incidenze relative più alte quando i locatori sono a “prevalenza uomini” o “equidistribuiti uomini-donne”**. Questa tendenza appare particolarmente vera negli ultimi periodi osservati e quindi a partire dal 2022 a prescindere dall’Accordo Territoriale applicato. In particolare, nell’ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023) gli immobili in fascia minima sono nel 53,8% con locatori a “prevalenza donne” mentre in fascia alta scendono al 37,1%, ben al di sotto della media metropolitana (42,3%).

Fig. 3.9 - Immobili per variabile aggregata di genere del locatore e per fasce dei parametri di qualità (composizioni %)

Agosto 2022 - Luglio 2023



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

La lettura lungo l’orizzonte temporale della distribuzione secondo il criterio dell’età aggregata del locatore evidenzia come **gli immobili con locatori a “prevalenza under 35” siano più diffusi**, con la sola eccezione del 2020, **nella fascia massima**: 5,8% nel periodo agosto 2022-luglio 2023 e 5,9% nel periodo gennaio-luglio 2022 rispetto ad una media rispettivamente di 3,8% e 4,3%. Diversamente, l’incrocio per “nazionalità” aggregata del locatore mostra strutturalmente, con la sola eccezione del 2021, concentrazioni più alte nella fascia minima di qualità per gli immobili con locatori a “prevalenza stranieri”: nel periodo agosto 2022-luglio 2023, il 2,6% a fronte di una media generale di 1,8%. **Se per gli immobili con locatori più giovani la più alta presenza in minori zone di pregio coesiste con una “qualità dell’abitare” più alta, per gli immobili con locatori stranieri questa combinazione appare meno evidente.**

Tab. 3.8 - Immobili per variabile aggregata di genere del locatore e per fasce dei parametri di qualità (composizioni %)

	2020				2021				2022 gen-lug				2022 ago - 2023 lug			
	Fasce parametri di qualità				Fasce parametri di qualità				Fasce parametri di qualità				Fasce parametri di qualità			
	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	Totale	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	Totale	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	Totale	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	Totale
Prevalenza uomini	43,1	41,8	43,6	42,6	28,3	37,0	37,8	37,0	36,1	41,6	32,8	38,1	30,8	40,1	38,1	39,1
Equidistribuiti uomini-donne	6,9	8,0	7,8	7,9	15,1	15,0	15,0	15,0	13,9	12,8	16,1	14,1	5,1	13,6	19,2	15,3
Prevalenza donne	36,2	47,8	46,8	46,9	45,3	43,8	43,6	43,8	41,7	43,0	48,9	45,2	53,8	44,8	37,1	42,3
Associazione/ente	13,8	2,3	1,9	2,6	11,3	4,2	3,6	4,2	8,3	2,6	2,2	2,7	10,3	1,5	5,6	3,3
Totale	100	100	100	100												

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Il **confronto tra i singoli parametri di qualità** usando come criterio la variabile aggregata di genere del locatore non sembra mostrare particolari asimmetrie nei diversi periodi posti in osservazione. Sono però da rilevare alcuni cambiamenti spiegati, almeno in parte, dall'applicazione del nuovo contratto territoriale sul canone. Solo a partire da agosto 2022, infatti, rientra tra i parametri di qualità anche la presenza del fotovoltaico/pannelli solari la cui incidenza si ferma però all'1,5% senza distinzioni particolare per il genere dei locatori.

In particolare, rispetto all'ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023), i parametri di qualità per cui si registra una asimmetria di rilievo in base al genere dei locatori sono il "doppio servizio" e "l'autorimessa", parametri più frequenti quando l'immobile è a prevalenza maschile, e il "condizionamento", il "verde condominiale" quando il locatore dell'immobile è "a prevalenza donne". Allo stesso tempo, si nota come per gli immobili con locatori "equidistribuiti" si raccolgano le percentuali significativamente più alte di presenza dei singoli parametri di qualità con l'esclusione del "posto auto" e "sistemi di sicurezza" (che prevale per immobili "a prevalenza uomini").

L'incrocio con le altre variabili aggregate restituiscono poco spazio interpretativo per la forte polarizzazione dei profili. È comunque ravvisabile come per gli immobili con locatori a "prevalenza stranieri" i parametri di qualità per cui si evidenzia una più alta presenza siano il "posto auto" e il "doppio servizio". Mentre per gli immobili con locatori a "prevalenza under 35", i parametri di qualità relativamente più diffusi sono la "nuova costruzione", il "balcone" e il "risparmio energetico". **In base all'asimmetrica distribuzione dei parametri di qualità sembrano emergere, dunque, profili di locatori con distinte attenzioni a come declinare la qualità dell'abitare.**

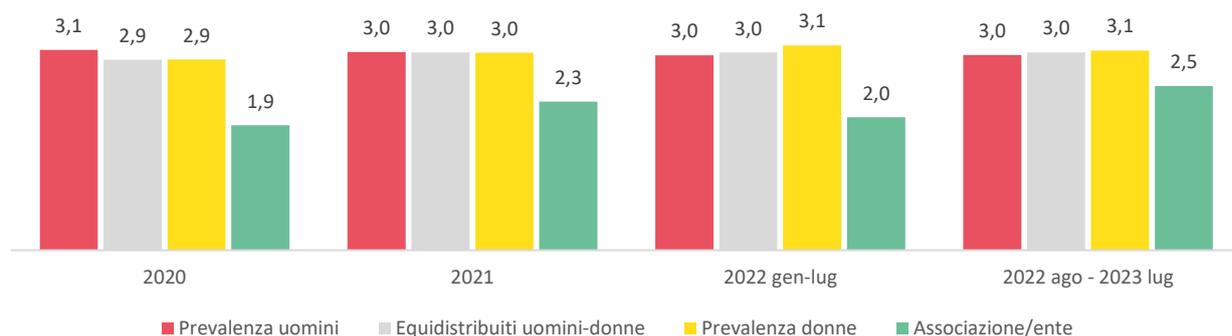
Tab. 3.9 – Immobili per presenza di singoli parametri di qualità e variabile aggregata di genere dei locatori (incidenze %)

		Categoria catastale	Autorimessa	Posto auto	Piano/ascensore	Riscaldamento	Sicurezza	Condizionamento	Verde condominiale	Verde esclusivo	Doppio servizio	Risparmio energetico	Cantina soffitta	Parcheeggio condominiale	Balcone	Nuova costruzione/recupero	Fotovoltaico/pannelli solari
2020	Prevalenza uomini	88,1	35,8	4,8	91,9	100	64,8	34,2	54,6	5,7	15,0	1,3	65,0	39,5	75,6	11,0	-
	Equidistribuiti uomini-donne	84,5	31,9	1,7	94,0	100	73,3	36,2	47,4	3,4	15,5	2,6	69,8	39,7	68,1	12,9	-
	Prevalenza donne	89,0	30,5	4,8	92,9	100	64,4	33,6	55,3	7,5	14,5	0,9	65,7	41,2	72,6	10,3	-
	Associazione/ente	76,3	23,7	2,6	94,7	100	34,2	10,5	34,2	5,3	26,3	0,0	76,3	18,4	39,5	13,2	-
	Totale	87,9	32,7	4,5	92,6	100	64,5	33,5	53,8	6,4	15,1	1,2	66,0	39,8	72,7	10,9	-
2021	Prevalenza uomini	87,5	29,0	4,4	90,9	100	62,6	32,9	53,3	6,8	16,4	1,3	65,0	39,5	69,2	9,6	-
	Equidistribuiti uomini-donne	86,4	30,4	3,6	90,0	100	63,2	36,8	50,0	6,0	15,2	0,4	68,8	34,8	72,8	8,8	-
	Prevalenza donne	88,2	28,5	5,3	89,7	100	62,4	30,5	50,9	6,2	16,7	3,3	68,4	36,5	74,5	11,0	-
	Associazione/ente	85,7	37,1	2,9	92,9	100	41,4	10,0	38,6	2,9	31,4	0,0	84,3	35,7	58,6	12,9	-
	Totale	87,6	29,4	4,6	90,3	100	61,7	31,5	51,1	6,2	17,0	2,0	67,9	37,3	71,6	10,2	-
2022 gen-lug	Prevalenza uomini	85,8	29,7	1,8	92,4	100	59,1	33,9	46,2	6,4	12,4	0,9	61,8	41,8	66,7	5,5	-
	Equidistribuiti uomini-donne	82,8	32,0	2,5	96,7	100	61,5	36,9	50,8	7,4	17,2	1,7	68,9	36,9	74,6	6,6	-
	Prevalenza donne	87,0	29,4	2,8	94,4	99,7	68,0	37,3	57,3	5,6	12,3	3,6	64,2	37,9	70,3	9,2	-
	Associazione/ente	87,0	26,1	4,3	95,7	95,7	43,5	4,3	47,8	0,0	21,7	0,0	73,9	39,1	47,8	8,7	-
	Totale	85,9	29,8	2,4	94,0	99,8	63,0	35,1	51,9	6,0	13,3	2,2	64,2	39,3	68,9	7,4	-
2022 ago- 2023 luglio	Prevalenza uomini	84,2	31,9	4,3	92,9	96,7	63,4	32,4	43,7	6,9	21,0	4,5	64,8	38,8	71,9	4,5	0,5
	Equidistribuiti uomini-donne	90,4	38,6	3,6	93,4	97,0	57,2	38,0	52,4	9,0	20,5	4,8	70,5	44,0	72,9	5,4	2,4
	Prevalenza donne	84,5	28,4	4,6	92,8	97,8	59,6	36,5	48,0	3,9	14,4	2,8	64,6	41,3	70,5	4,4	2,0
	Associazione/ente	88,9	44,4	5,6	97,2	86,1	69,4	19,4	52,8	8,3	30,6	11,1	69,4	47,2	69,4	8,3	2,8
	Totale	85,4	31,9	4,3	93,1	96,9	61,0	34,5	47,2	6,0	18,5	4,1	65,7	40,9	71,4	4,7	1,5

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Se i parametri qualitativi restituiscono principalmente misure della qualità dell'abitare, **il numero di maggiorazioni** tende a garantire una flessibilità nella determinazione del canone in funzione sempre di parametri afferenti alla qualità dell'abitare (come il livello di arredamento) ma anche di disposizioni contrattuali (quali durata contrattuale e tempi di recesso). In media nell'ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023) per ogni contratto/immobile si applicano 3 maggiorazioni senza sostanziali differenze per la variabile di genere aggregata dei locatori. **Per gli immobili con locatori a "prevalenza under 35" le maggiorazioni medie salgono a 3,5** registrando una accelerazione soprattutto nell'ultimo periodo, mentre la variabile di nazionalità aggregata non restituisce nessuna asimmetria di rilievo.

Fig. 3.10 – Numero medio delle maggiorazioni dell’immobile per variabile aggregata di genere del locatore (valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Se si sposta ora lo sguardo su quali siano i criteri di maggiorazione, si scorge come la più alta media registrata per **gli immobili a “prevalenza under 35”** sia spiegata principalmente da **una maggiore attenzione alla rinuncia o minore rigidità del deposito cauzionale e dalla migliore qualità energetica degli immobili**. La lettura per variabile aggregata di genere mostra come per gli immobili con locatori a “prevalenza donne” si abbia, soprattutto nell’ultimo periodo, una più alta attenzione per l’arredo mentre se i locatori sono “equidistribuiti uomini-donne” si registra una attenzione più diffusa per la flessibilità della durata del contratto. Diversamente, per gli immobili con locatori a “prevalenza stranieri” le maggiorazioni contrattuali trovano concentrazioni più alte rispetto al deposito cauzionale e alla durata del contratto stesso.

Tab. 3.10 – Immobili per presenza dei parametri di maggiorazione e variabile aggregata di genere dei locatori (incidenza %)

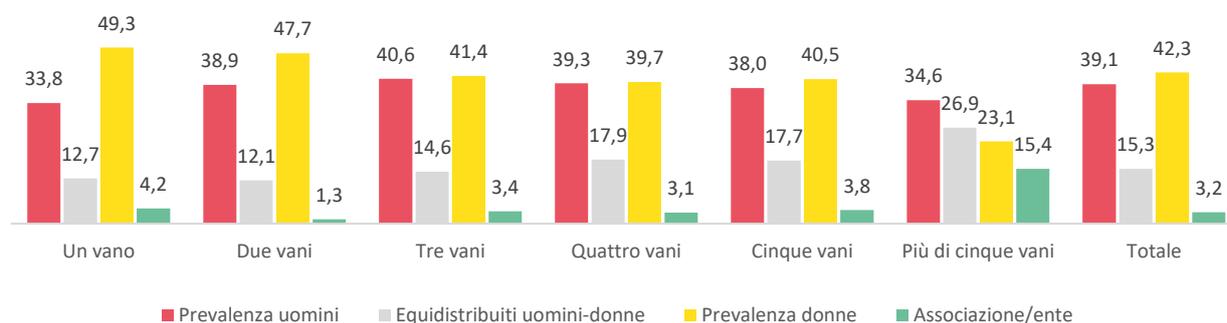
	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago – 2023 lug				
	Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato				
	Prevalenza uomini	Equidistribuiti uomini-donne	Prevalenza donne	Associazione/ente	Totale	Prevalenza uomini	Equidistribuiti uomini-donne	Prevalenza donne	Associazione/ente	Totale	Prevalenza uomini	Equidistribuiti uomini-donne	Prevalenza donne	Associazione/ente	Totale	Prevalenza uomini	Equidistribuiti uomini-donne	Prevalenza donne	Associazione/ente	Totale
Pregio	1,0	0,0	0,3	0,0	0,5	0,3	0,4	0,7	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	1,2	0,7	0,0	0,7
Arredo	80,3	86,2	79,7	5,3	78,5	79,9	80,8	80,7	24,3	78,0	78,8	79,5	82,1	21,7	78,9	69,5	70,5	77,5	22,2	71,5
Durata	60,7	52,6	53,8	68,4	57,0	57,1	58,8	53,8	85,7	57,1	51,5	57,4	59,1	69,6	56,2	55,3	59,0	55,9	80,6	57,0
Deposito	53,7	46,6	50,5	57,9	51,7	58,2	54,8	57,2	50,0	56,9	64,8	54,9	60,0	56,5	61,0	62,6	57,8	60,7	58,3	60,9
Recesso	91,4	90,5	88,7	42,1	88,8	89,5	91,6	91,4	48,6	88,9	91,5	89,3	93,9	52,2	91,2	91,3	89,8	89,5	66,7	89,5
Classe energetica	21,1	17,2	20,2	18,4	20,3	19,8	18,0	20,2	20,0	19,7	13,3	23,0	20,0	4,3	17,5	20,8	25,9	23,1	25,0	22,7

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In ultimo, l’analisi delle caratteristiche degli immobili si concentra sul numero di vani, caratteristica che restituisce informazioni sulle dimensioni dell’immobile. L’incrocio con la variabile aggregata di genere del locatore registra, nell’ultimo periodo osservato (agosto 2022–luglio 2023), una **distribuzione degli immobili con locatori a “prevalenza donne” più schiacciata sui numeri di vani più bassi**.

Fig. 3.11 – Immobili per numero di vani e per variabile aggregata di genere del locatore (composizioni %)

Agosto 2022 – Luglio 2023



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Se, infatti, per gli immobili con uno o due vani si rileva una preponderanza di immobili a “prevalenza donne” (49,3% per immobili con un vano e 47,7% per immobili con due vani), per gli immobili con più di cinque vani la quota di immobili a prevalenza femminile scende al 23,1%. **Tale rapporto, tuttavia, emerge solo nel primo periodo di applicazione del nuovo Accordo Territoriale del canone concordato per la Città Metropolitana** (a partire quindi da agosto 2022) mentre una osservazione più lunga restituisce un risultato opposto.

Tab. 3.11 – Immobili per numero di vani e per variabile aggregata di genere del locatore (composizioni %)

		Prevalenza uomini	Equidistribuiti uomini-donne	Prevalenza donne	Associazione/ente	Totale
2020	Un vano	53,1	5,3	39,8	1,8	100,0
	Due vani	43,7	7,9	45,4	3,1	100,0
	Tre vani	40,9	8,3	48,2	2,6	100,0
	Quattro vani	41,7	8,5	48,2	1,7	100,0
	Cinque vani	42,3	7,2	48,5	2,1	100,0
	Più di cinque vani	30,0	5,0	50,0	15,0	100,0
	Totale	42,6	7,9	46,9	2,6	100,0
2021	Un vano	41,6	14,4	43,2	0,8	100,0
	Due vani	33,3	15,3	48,4	3,0	100,0
	Tre vani	37,9	15,1	41,9	5,1	100,0
	Quattro vani	38,5	16,0	41,0	4,5	100,0
	Cinque vani	33,7	11,2	48,0	7,1	100,0
	Più di cinque vani	35,7	10,7	53,6	0,0	100,0
	Totale	37,0	15,0	43,8	4,2	100,0
2022 gen-lug	Un vano	35,7	10,0	54,3	0,0	100,0
	Due vani	37,6	14,6	45,5	2,3	100,0
	Tre vani	40,4	12,9	45,1	1,6	100,0
	Quattro vani	38,2	17,9	39,1	4,8	100,0
	Cinque vani	32,6	10,9	52,2	4,3	100,0
	Più di cinque vani	18,2	9,1	63,6	9,1	100,0
	Totale	38,1	14,1	45,2	2,7	100,0
2022 ago – 2023 lug	Un vano	33,8	12,7	49,3	4,2	100,0
	Due vani	38,9	12,1	47,7	1,3	100,0
	Tre vani	40,6	14,6	41,4	3,4	100,0
	Quattro vani	39,3	17,9	39,7	3,1	100,0
	Cinque vani	38,0	17,7	40,5	3,8	100,0
	Più di cinque vani	34,6	26,9	23,1	15,4	100,0
	Totale	39,1	15,3	42,3	3,2	100,0

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In ultimo, il confronto delle **superfici medie convenzionali**, ossia senza il computo delle pertinenze, per le singole variabili anagrafiche aggregate restituisce un indicatore sintetico ed immediato di se e come i profili dei locatori siano legati all'ampiezza dell'immobile. Nell'ultimo periodo osservato ed escludendo quando i locatori sono enti/associazioni, gli immobili più grandi sono quelli in cui i locatori sono "equidistribuiti uomini-donne" se si utilizza la variabile di genere aggregata, gli immobili con locatori "equidistribuiti under 35 e over 35" se si utilizza come variabile di incrocio la classe di età aggregata e gli immobili con locatori "a prevalenza stranieri" se si guarda alla variabile aggregata della nazionalità.

Tab. 3.12 - Superficie medie convenzionale dell'alloggio (m2) per profilo aggregato del locatore (valori medi)

		2020	2021	2022 gen- lug	2022 ago - 2023 lug
Genere dei locatori aggregato per immobile	Prevalenza uomini	69,6	69,8	67,2	75,3
	Equidistribuiti uomini-donne	70,0	69,8	71,9	80,9
	Prevalenza donne	71,2	67,6	68,3	74,1
	Associazione/ente	83,4	78,1	86,4	89,1
	Totale	70,7	69,2	68,9	76,1
Classe di età dei locatori aggregata per immobile	Prevalenza under35	65,8	64,2	64,0	74,8
	Equidistribuiti under35-over35	72,7	65,8	55,9	121,7
	Prevalenza over35	70,6	69,0	68,8	75,3
	Associazione/ente	83,4	78,1	86,4	89,1
	Totale	70,7	69,2	68,9	76,1
Nazionalità dei locatori aggregata per immobile	Prevalenza italiani	70,4	68,9	68,4	75,6
	Equidistribuiti italiani-stranieri	73,3	68,0	65,0	78,8
	Prevalenza stranieri	74,5	63,1	68,4	81,1
	Associazione/ente	83,4	78,1	86,4	89,1
	Totale	70,7	69,2	68,9	76,1

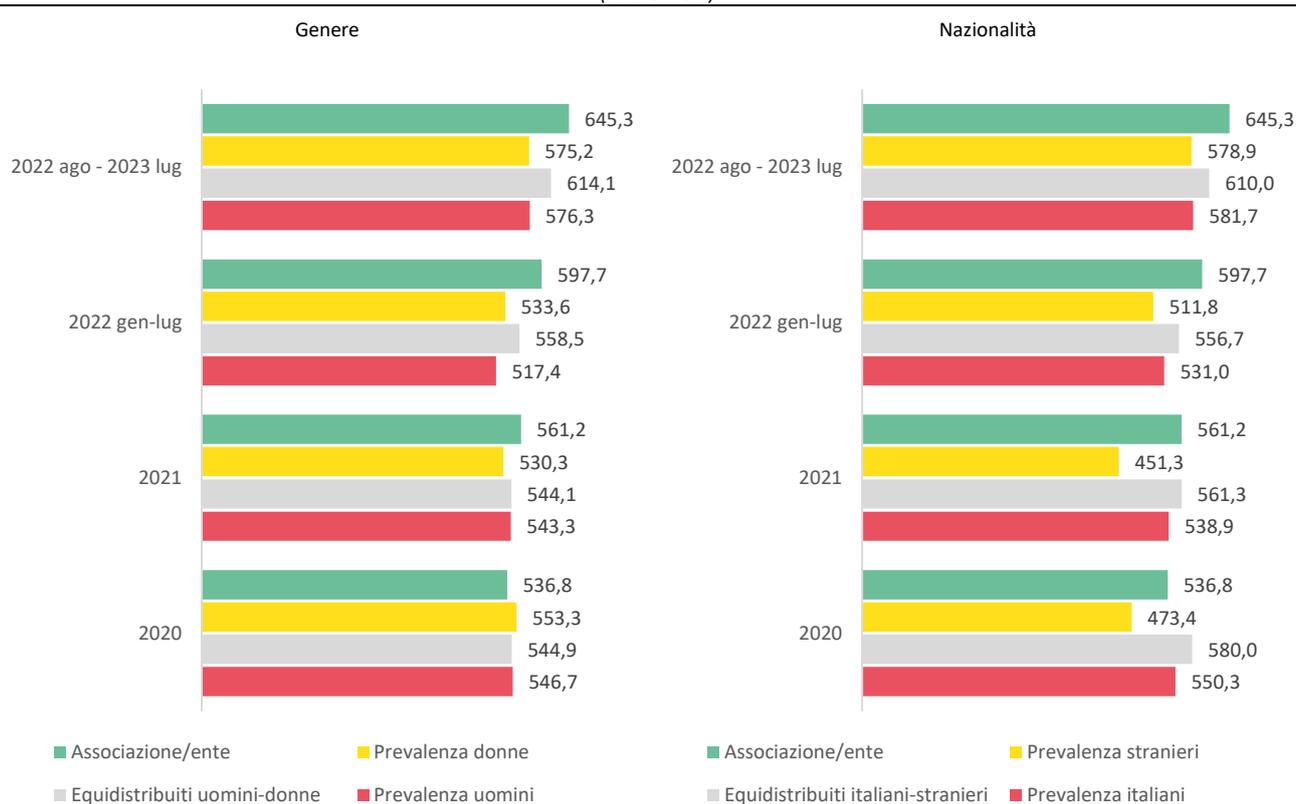
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

3.4 Come si distribuiscono i locatori per fascia di canone?

Il capitolo sul valore del canone segue logicamente e graficamente i capitoli sulle diverse caratteristiche dell'immobile, sulle aree omogenee di applicazione del canone e sulla distribuzione comunale degli immobili e sulle maggiorazioni perché ne è il risultato conclusivo. Il valore del canone, infatti, è il risultato della interazione di fattori qualitativi e quantitativi dell'immobile e di elementi contrattuali.

Se complessivamente il canone medio mensile nel periodo agosto 2022-luglio 2023 è pari a 584 euro, in aumento rispetto agli anni precedenti, i **valori strutturalmente più alti**, dopo quelli in cui il locatore è una associazione/ente, **si registrano per gli immobili con locatori "equidistribuiti tra uomini e donne"**, e quindi con un bilanciamento di genere (614,1 euro tra agosto 2022 e luglio 2023 e 558,5 tra gennaio e luglio 2022). Lungo l'orizzonte temporale, è di interesse rilevare come il differenziale di canone tra gli immobili per variabile di genere aggregata aumenti a partire dal 2022 per dinamiche in accelerazione dei canoni degli immobili con enti/associazioni come locatori e degli immobili con locatori equidistribuiti per genere (e quindi inevitabilmente non monolocatori).

**Fig. 3.12 - Canone medio dell'immobile per variabile anagrafica aggregata del locatore
(valore medi)**



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

L'osservazione degli immobili con il filtro delle variabili anagrafiche del locatore consente, inoltre, di rilevare come **nell'ultimo periodo considerato** (agosto 2022–luglio 2023) **sembra assottigliarsi la distanza tra il canone medio degli immobili con locatori a "prevalenza italiani", prima tendenzialmente più alti, e i canoni medi degli immobili con locatori "stranieri", prima tendenzialmente più bassi.** La stessa dinamica sembra registrarsi nel confronto tra immobili con locatori under e over 35: nell'ultimo periodo in osservazione, infatti, il canone degli immobili con locatori under 35 (654,5 euro) supera, per la prima volta, quello degli immobili con locatori over 35 (577,2 euro).

Riflessioni conclusive

Il numero di locatori di immobili con contratto ordinario di canone concordato nella Città Metropolitana di Bologna **nel primo anno di applicazione del nuovo Accordo Territoriale è pari a 1.380, in generale contrazione rispetto agli anni passati.** Complessivamente il numero di locatori si conferma essere a **maggioranza femminile (50,7%),** anche se la loro incidenza scende per la prima volta in una osservazione lungo l'asse temporale, **over 65 (44,7%),** portando l'età media a 63,2 anni, e **italiani (95,1%).**

In media, si contano 1,3 locatori per immobile. Con l'obiettivo di attribuire a ciascun immobile una caratterizzazione anagrafica del locatore si sono costruite variabili aggregate in base al genere, all'età e alla nazionalità. Nel confronto con le altre

dimensioni anagrafiche, il genere è sicuramente quella che mostra una distribuzione più polarizzata e quindi con più ampi spazi di lettura: tra agosto 2022 e luglio 2023 il 42,3% degli immobili corrisponde a locatori a “prevalenza donne”.

In tutte le aggregazioni comunali osservate si riscontra una maggiore numerosità di immobili con locatori a prevalenza femminile mentre l’osservazione per età anagrafica mostra una distribuzione asimmetrica per territorio nel tempo. Diversamente, la lettura degli immobili per nazionalità aggregata del locatore continua a mostrare concentrazioni comparativamente più consistenti degli immobili a “prevalenza stranieri” nei comuni diversi da Bologna. **Generalmente, gli immobili con locatori a “prevalenza under 35” così come quelli con locatori a “prevalenza straniera” sono nelle aree diverse dalla “fascia di pregio” e quindi in aree mediamente a più basso canone mensile.**

Gli immobili di fascia alta, ovvero con oltre 7 parametri di qualità, incontrano incidenze maggiori quando i locatori sono a “prevalenza uomini” (38,1%) mentre quelli di fascia minima, ossia con meno di 3 parametri di qualità, sono più diffusamente a “prevalenza donne” (53,8%). **Gli immobili con locatori a “prevalenza under 35” sono più diffusi nella fascia massima ma questo non avviene per i locatori a “prevalenza stranieri”. Per i primi, dunque, ma non per i secondi, la più alta presenza in minori zone di pregio coesiste con una più alta “qualità dell’abitare”.** Sempre per gli immobili con locatori a “prevalenza under 35”, inoltre, si registra un numero di maggiorazioni (3,5) più alto della media (3) collegate ad una maggiore attenzione alla rinuncia o minore rigidità del deposito cauzionale e dalla più alta qualità energetica degli immobili.

In base al numero di vani, i dati restituiscono una distribuzione degli immobili con locatori a “prevalenza donne” più schiacciata sugli immobili con minor numero di vani. Diversamente gli appartamenti con un maggior numero di vani i riscontrano per locatori “equamente distribuiti uomini e donne”.

Il **canone medio mensile** in applicazione del nuovo Accordo Territoriale è pari a 584 euro e si mostra **strutturalmente più alto per gli immobili con locatori “equidistribuiti uomini-donne”** (614,1 euro tra agosto 2022 e luglio 2023). Nell’ultimo periodo considerato, **sembra assottigliarsi la distanza tra il canone medio degli immobili con locatori a “prevalenza italiani”, prima tendenzialmente più alti, e i canoni medi degli immobili con locatori “stranieri”, prima tendenzialmente più bassi.** La **stessa dinamica sembra registrarsi nel confronto tra immobili con locatori under e over 35:** nell’ultimo periodo in osservazione, infatti, il canone degli immobili con locatori under 35 (654,5 euro) supera, per la prima volta, quello degli immobili con locatori over 35 (577,2 euro).

04

I CONDUTTORI

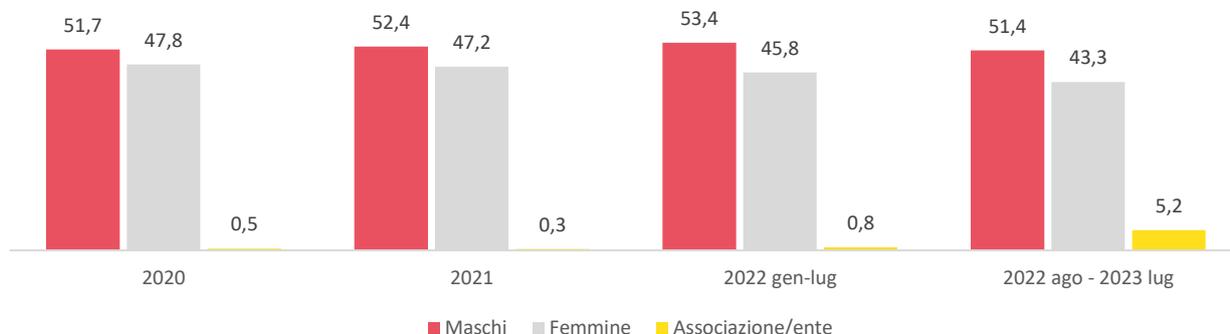
Nel presente capitolo verranno analizzati i dati relativi al profilo e alle caratteristiche dei conduttori che hanno sottoscritto un contratto di affitto a canone concordato nei comuni della Città Metropolitana di Bologna, offrendo un'osservazione su quattro diversi periodi: il 2020, il 2021, gennaio-luglio 2022 e agosto 2022-luglio 2023. Come già introdotto, esistono tre tipi di contratto di locazione a canone concordato: ordinario, per studenti e transitori. In questa sezione, il campo di osservazione è circoscritto al contratto ordinario di canone concordato dedicando alle altre tipologie specifici capitoli. La necessità analitica di scomporre in sotto-periodi il 2022 nasce dall'applicazione del nuovo Accordo Territoriale sul canone concordato per la Città Metropolitana di Bologna la cui validità decorre dal 1° di agosto 2022 e continua in via sperimentale per tutto il 2023. In linea con il resto del rapporto, anche nel capitolo dedicato ai conduttori sarà data priorità espositiva all'ultimo periodo temporale in osservazione (agosto 2022-luglio 2023) cercando di tracciare una evoluzione del dato lungo la linea temporale senza però cadere nella tentazione di mettere a confronto periodi quantitativamente (in termini di arco temporale) e qualitativamente (applicazione di diversi accordi) diversi e non sovrapponibili.

4.1 Il profilo anagrafico dei conduttori

I conduttori che hanno sottoscritto un contratto di canone concordato ordinario nella Città Metropolitana di Bologna, per un immobile o una porzione di immobile, tra agosto 2022 e luglio 2023, periodo di applicazione del nuovo Accordo Territoriale sul canone concordato, sono 1.419. Il numero di conduttori nell'ultimo periodo di osservazione risulta superiore al periodo di osservazione precedente (1.142, gennaio-luglio 2022), in virtù del più alto numero di mesi considerati, ma **notevolmente inferiore rispetto al 2020 (2.067) e soprattutto al 2021 (2.327), anno che ha registrato il maggior numero di nuove attestazioni.** Come già sottolineato nel Capitolo 1, il numero degli inquilini risulta superiore al numero degli immobili locati, perché un immobile può

essere affittato a più conduttori (si registrano in media 1,3 conduttori tra agosto 2022-luglio 2023 e gennaio-luglio 2022, erano 1,4 nel 2020 e nel 2021).

Fig. 4.1 - Distribuzione dei conduttori per genere
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Dall'analisi per genere emerge che, **nei quattro periodi in analisi la quota di conduttori maschi è superiore a quella della componente femminile**. Nell'ultimo periodo, l'incidenza dei conduttori maschi risulta più contenuta, attestandosi al 51,4%. Contemporaneamente **tra agosto 2022 e luglio 2023, si evidenzia un considerevole aumento del numero delle Associazioni o Enti** (74 unità, mentre erano appena 10 nel 2020 e 9 nel 2021), **che rappresentano il 5,2% del totale dei conduttori**⁴.

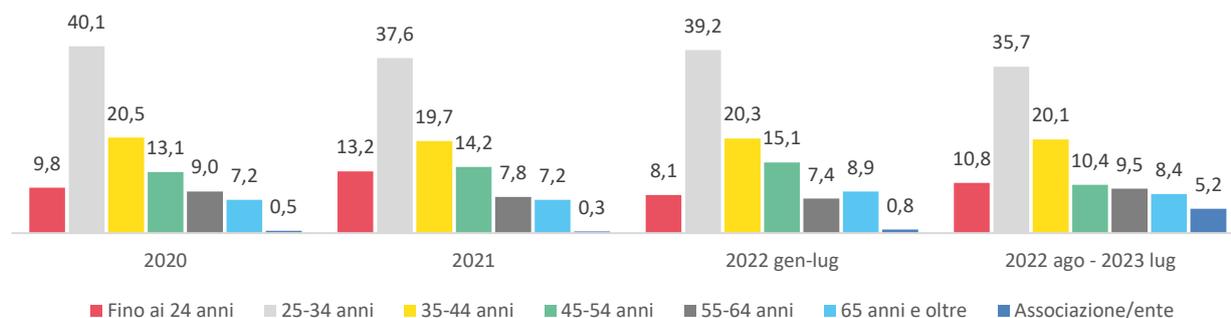
Diversamente da quanto evidenziato dall'analisi del profilo dei locatori, che sono concentrati soprattutto nelle classi d'età più mature (gli over 65 anni rappresentano circa il 45% del totale), i conduttori risultano mediamente più giovani. Declinando gli inquilini per classi d'età emerge che **il numero dei conduttori si riduce all'aumentare dell'età**. Nei periodi in analisi si osserva il medesimo andamento e con intensità simili. **Più di 1 conduttore su 3 ha un'età compresa tra i 25 e i 34 anni** (35,7% tra agosto 2022 e luglio 2023) **e circa il 20% degli inquilini è concentrato nella fascia 35-44 anni**. Infine, meno di 1 conduttore su 10 risulta over 65 anni (8,4% tra agosto 2022 e luglio 2023, dato in linea con gli anni precedenti). La quota di coloro che hanno fino a 24 anni risulta contenuta (10,8% tra agosto 2022 e luglio 2023, erano il 13,2% nel 2021), occorre ricordare come in questa sezione si stia analizzando solo il profilo di coloro che hanno stipulato un contratto di tipo tradizionale, e non i contratti per studenti, che verranno analizzati

⁴ Nell'ultimo periodo di analisi la maggior parte delle Associazioni sono Cooperative che operano nel settore della locazione per studenti universitari. All'interno dei contratti le Cooperative sono la parte conduttrice del contratto, e successivamente possono sublocare l'immobile a studenti universitari, anche parzialmente, così come disciplinato dagli Accordi Territoriali. Il consistente incremento del numero delle Associazioni tra i conduttori dovrà essere approfondito, anche attraverso strumenti qualitativi, nelle prossime edizioni del Rapporto, in modo da comprendere se si tratti di una nuova tendenza oppure di un elemento in linea con le tendenze del periodo pre-pandemico (di cui al momento non si dispone di dati quantitativi).

nel successivo focus e che presentano una maggiore diffusione del segmento più giovane under 25 della popolazione.

L'età media dei conduttori pari a 39,7 anni, tra agosto 2022 e luglio 2023, risulta leggermente più alta rispetto agli anni precedenti (39 nel 2020, 38,6 nel 2021).

Fig. 4.2 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Anche la lettura per nazionalità evidenzia delle differenze rispetto a quanto emerso per i locatori, dove gli italiani rappresentano circa il 95% del totale dei proprietari degli immobili locati. **I conduttori di nazionalità italiana risultano il 73,9% nel periodo agosto 2022-luglio 2023**, evidenziando una diminuzione dell'incidenza dei cittadini italiani sul totale dei conduttori, mentre risultavano pari all'82,4% nel 2020 e al 79,8% nel 2021.

La quota degli inquilini stranieri raggiunge il 20,9% nell'ultimo periodo (erano il 17,1% nel 2020 e il 19,9% nel 2021), valore più elevato rispetto all'incidenza dei cittadini stranieri sul totale della popolazione residente della Città Metropolitana di Bologna, che si attesta al 12,3% al primo gennaio 2023. Inoltre, se consideriamo la totalità dei conduttori di nazionalità straniera nel 20% circa dei casi gli inquilini provengono da uno stato membro dell'UE 27 e nel restante 80% dei casi hanno nazionalità extra UE.

Fig. 4.3 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Se scomponiamo ulteriormente la distribuzione dei conduttori sia per nazionalità che genere, non si evidenziano scostamenti rilevanti rispetto al totale delle osservazioni, tuttavia si osserva per il 2020, il 2021 e il periodo gennaio-luglio 2022, tra i conduttori provenienti dai paesi dell'UE 27 una maggior presenza della componente femminile, al contrario tra gli inquilini con nazionalità extra UE 27 la quota maschile risulta più elevata. Questa tendenza si riscontra anche nella distribuzione della popolazione nella Città Metropolitana di Bologna e più in generale a livello regionale, dove alcune cittadinanze continuano a presentare una marcata differenza di genere⁵. Nell'ultimo periodo in analisi, tra gli inquilini con nazionalità extra UE anche in questo caso la quota maschile risulta più elevata, mentre per i conduttori provenienti da un paese UE è leggermente più alta la quota della componente maschile.

Fig. 4.4 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità e genere nel periodo agosto 2022-luglio 2023 (composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4.1 - Conduttori per nazionalità e genere (composizioni %)

		2020	2021	2022 gen-lug	2022 ago - 2023 lug
Maschi	Italiani	81,7	78,5	75,9	76,2
	Ue-27	3,7	2,6	3,4	5,1
	Extra Ue-27	14,5	18,9	20,7	18,8
Femmine	Italiani	83,9	81,8	79,7	80,0
	Ue-27	4,7	4,3	5,0	4,4
	Extra Ue-27	11,4	13,9	15,3	15,6

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Infine, leggendo la composizione per età dei conduttori attraverso la variabile relativa alla nazionalità nel periodo agosto 2022-luglio 2023, ma medesime tendenze si riscontrano in tutti i periodi, emerge come il peso degli italiani appaia più marcato nella classe 25-34 anni (39,5%), mentre la quota di coloro che provengono da un paese UE 27 risulta più alta nella classe 35-44 anni (35,9%). La maggiore incidenza di conduttori con cittadinanza di un paese extra UE 27 si riscontra nelle fasce 35-44 anni e 25-34 anni (31,8% e 30% rispettivamente). Nell'ultimo periodo i conduttori italiani presentano un'età media pari a 40,1 anni, i conduttori extra UE 27 di 38,9 anni, mentre i conduttori UE 27 presentano un'età media inferiore, pari a 36,4 anni.

⁵ Ires Emilia-Romagna (2023), *Osservatorio dell'Economia del Lavoro in Emilia-Romagna n. 10*, anno 2023.

Fig. 4.5 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità e classi d'età nel periodo agosto 2022-luglio 2023
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4.2 - Conduttori per nazionalità e fascia d'età (composizioni %)

	2020	2021	2022 gen-lug	2022 ago - 2023 lug	
Italiani	Fino ai 24 anni	10,0	14,3	8,5	11,5
	25-34 anni	41,9	39,3	41,9	39,5
	35-44 anni	18,2	17,3	18,0	17,9
	45-54 anni	12,6	12,7	13,5	10,3
	55-64 anni	9,2	8,1	7,2	10,0
	65 anni e oltre	8,1	8,4	10,9	10,7
Ue-27	Fino ai 24 anni	3,5	12,7	4,3	12,5
	25-34 anni	33,7	22,8	31,9	34,4
	35-44 anni	32,6	22,8	19,1	35,9
	45-54 anni	19,8	30,4	27,7	10,9
	55-64 anni	8,1	3,8	10,6	4,7
	65 anni e oltre	2,3	7,6	6,4	1,6
Extra Ue-27	Fino ai 24 anni	10,8	8,4	7,8	10,3
	25-34 anni	31,7	33,2	31,1	30,0
	35-44 anni	31,7	31,3	31,6	31,8
	45-54 anni	14,6	18,5	19,9	13,7
	55-64 anni	8,2	7,3	8,3	11,6
	65 anni e oltre	3,0	1,3	1,5	2,6

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

4.1.1 La distribuzione dei conduttori per variabili anagrafiche aggregate

Al fine di offrire una lettura dei dati di più immediata e facile comprensione, si è proceduto ad aggregare le informazioni anagrafiche dei conduttori, come fatto in precedenza per i locatori, che insistono sullo stesso immobile, o porzione di immobile. In questo modo, la variabile anagrafica aggregata ha una numerosità coincidente con il numero di immobili, o porzioni di essi, osservati: ad essere associato all'immobile non è più il singolo conduttore, ma la somma dei conduttori, che si riferiscono a quell'immobile. La **variabile anagrafica aggregata**, infatti, è stata costruita **utilizzando come criterio di aggregazione l'immobile a cui i singoli conduttori si riferiscono**. Si è poi proceduto a creare delle tipologie per singola variabile anagrafica aggregata che descrivessero la composizione della somma dei conduttori. A tal fine, le dimensioni anagrafiche osservate sono state ricodificate, dove necessario, su una scala binaria

per consentire una lettura più semplificata della somma dei conduttori afferenti ad un singolo immobile:

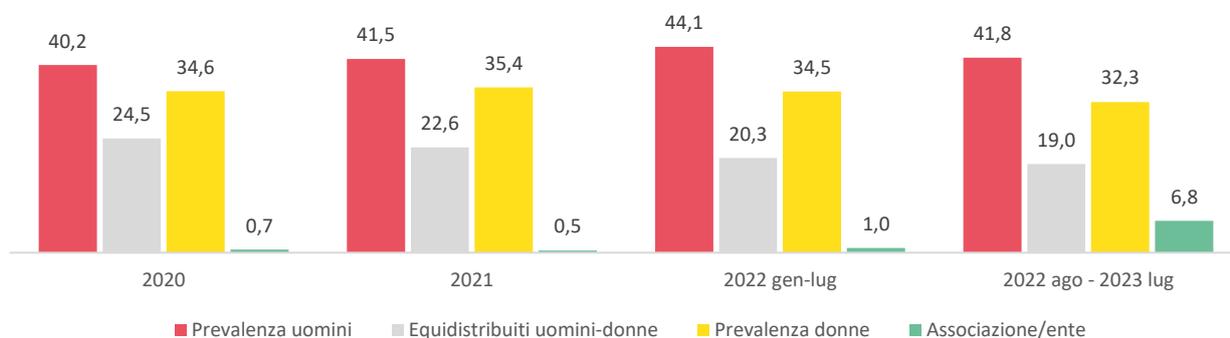
- Sesso: maschio e femmina;
- Fascia di età: under 35 o over 35;
- Nazionalità: italiana o straniera.

Per descrivere in forma esaustiva la composizione della somma dei conduttori si è proceduto a costruire tre diverse tipologie (in aggiunta alle Associazioni) per singola variabile anagrafica aggregata in funzione del rapporto di prevalenza o di bilanciamento di una connotazione della singola variabile binaria sull'altra.

Questa rielaborazione si è resa necessaria per offrire una prospettiva di analisi più robusta. Senza una attribuzione univoca tra un unico soggetto (la somma dei conduttori) e l'immobile si corre infatti il rischio di imboccare traiettorie interpretative scivolose. In crescita rispetto ai periodi precedenti, **nel periodo agosto 2022-luglio 2023 nel 73% dei casi ad un immobile corrisponde un unico conduttore, mentre nel restante 27% a due o più conduttori**. Proprio in ragione di questo rapporto, è naturale attendersi che la distribuzione degli immobili per variabile anagrafica aggregata del conduttore si concentri nelle opzioni in cui la dimensione anagrafica assume una connotazione di "prevalenza": nei casi in cui l'immobile ha un solo conduttore infatti, e quindi nella maggioranza dei casi, si avrà la prevalenza di una connotazione di una specifica variabile anagrafica sull'altra (ad es. gli immobili con un solo conduttore sono o a "prevalenza uomini" o a "prevalenza donne" ma non "equidistribuiti uomini-donne").

Gli immobili aventi come conduttori associazioni o enti vengono trattati separatamente in quanto, come è intuibile, non possono essere classificati per condizione anagrafica.

Fig. 4.6 - Conduttori per variabile aggregata di genere
(composizioni %)



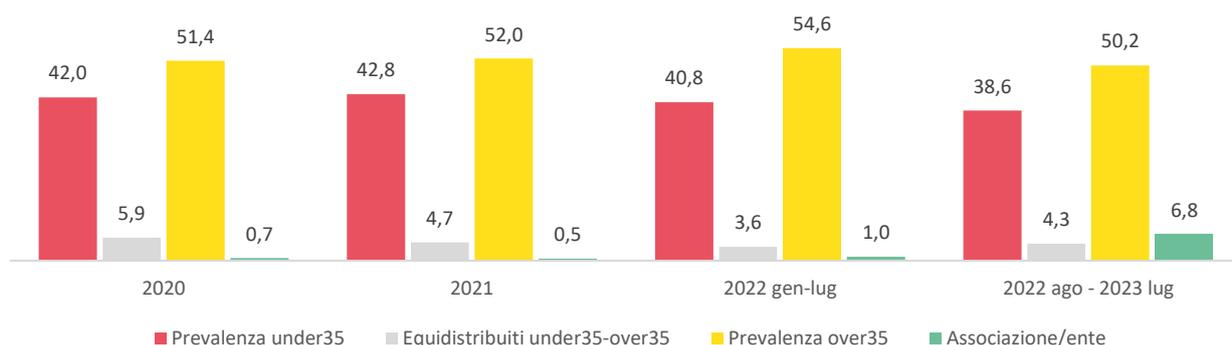
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Dall'analisi della variabile aggregata per genere emerge che in tutti i periodi di osservazione **la maggior parte degli immobili ha conduttori a "prevalenza uomini"**, in particolare nel **periodo agosto 2022-luglio 2023 sono il 41,8%**, quelli con inquilini a

prevalenza femminile sono il 32,3% mentre per il 19% dei casi si osserva un'equidistribuzione tra donne e uomini.

Per quanto riguarda l'età anagrafica del conduttore, **gli immobili con conduttori a "prevalenza under 35" rappresentano il 38,6% nell'ultimo periodo**, erano il 42,8% nel 2021, mentre la quota di immobili con inquilini "prevalentemente over 35" risulta superiore al 50% in tutti i periodi analizzati. Marginale la quota di immobili con un ugual numero di conduttori under e over 35 anni.

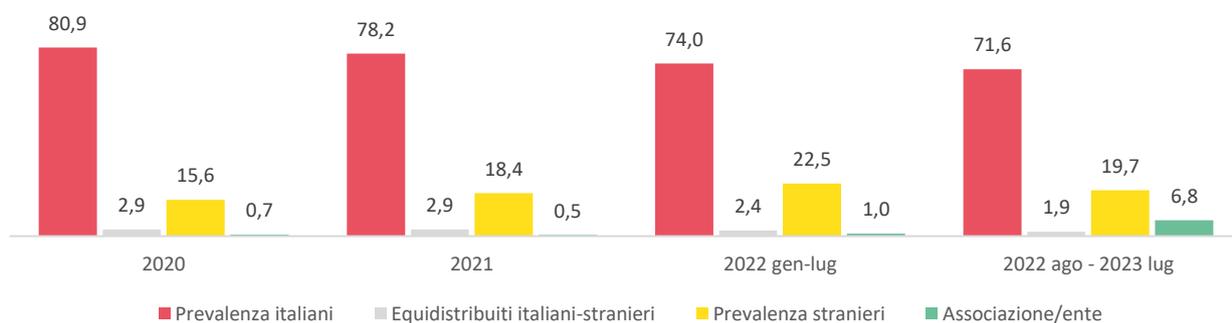
Fig. 4.7 - Conduttori per variabile aggregata di età (composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Infine, gli immobili con conduttori a "prevalenza italiani" rappresentano il 71,6% del totale nell'ultimo periodo, quota inferiore a quanto registrato negli anni precedenti (80,9% nel 2020 e 78,2% nel 2021), quelli **con inquilini "prevalentemente stranieri" sono circa il 20% nel periodo agosto 2022-luglio 2023**, valore in aumento rispetto agli anni 2020-2021, mentre marginale risulta la quota di immobili con conduttori equidistribuiti tra italiani e stranieri.

Fig. 4.8 - Conduttori per variabile aggregata di nazionalità (composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

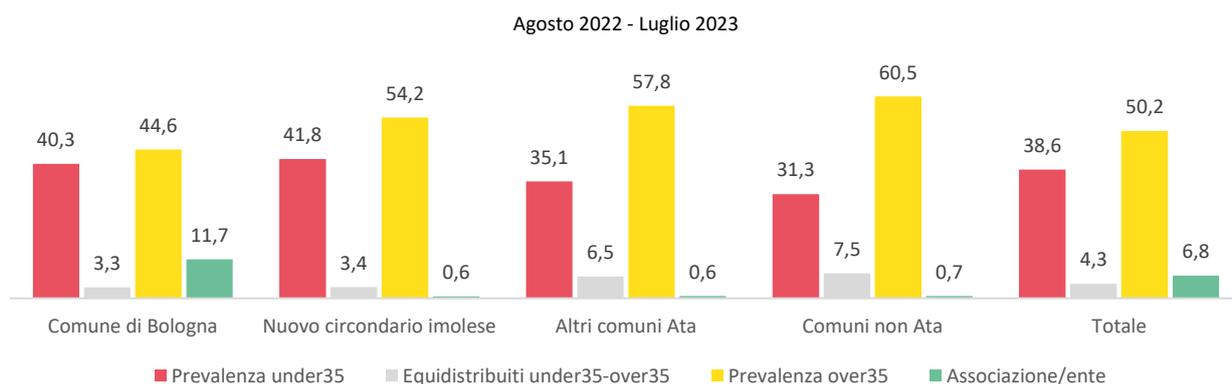
4.2 Comune e aree omogenee di applicazione del canone

La lettura della distribuzione degli immobili, utilizzando come criterio le variabili anagrafiche aggregate (genere, età anagrafica e nazionalità), permette di cogliere

alcune caratteristiche non strettamente legate all'immobile in sé ma ai conduttori ad esso associati.

L'analisi effettuata per aggregazione dei comuni ed età anagrafica dei conduttori non evidenzia grandi scostamenti rispetto ai valori del campione nella sua totalità; tuttavia, mette in evidenza alcune tendenze. **La quota di immobili con conduttori prevalentemente under 35 risulta più alta nel Nuovo Circondario imolese (41,8% agosto 2022-luglio 2023), e nel Comune di Bologna (40,3%).** Nel Comune di Bologna si concentra la quasi totalità delle Associazioni o enti (71 unità) che rappresentano l'11,7% dei conduttori degli immobili; questa quota così rilevante rispetto agli altri periodi di osservazione altera i rapporti percentuali delle composizioni anagrafiche. Se consideriamo gli anni precedenti, in cui la quota delle Associazioni è estremamente contenuta, osserviamo come gli immobili con conduttori under 35 situati a Bologna rappresentano il 47,6% nel 2020 e il 48,6% nel 2021. Mentre **per gli immobili con inquilini a "prevalenza over 35" la percentuale più alta si registra nei Comuni non Ata (60,5%) e negli altri Comuni Ata (57,8%).**

Fig. 4.9 - Immobili per variabile aggregata di età dei conduttori e per aggregazione dei comuni (composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4.3 - Immobili per variabile aggregata di età dei conduttori e per aggregazione dei comuni (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Prevalenza under35	47,6	38,2	38,0	27,8	42,0	48,6	37,1	37,4	31,5	42,8	45,9	39,0	31,7	32,7	40,8	40,3	41,8	35,1	31,3	38,6
Equidistribuiti under35-over35	6,1	6,7	4,2	5,9	5,9	4,8	4,6	6,6	2,8	4,7	3,8	0,7	3,5	6,5	3,6	3,3	3,4	6,5	7,5	4,3
Prevalenza over35	45,2	55,1	57,7	65,8	51,4	46,1	58,0	56,0	64,8	52,0	48,8	60,3	64,1	59,8	54,6	44,6	54,2	57,8	60,5	50,2
Associazione/ente	1,1	0,0	0,0	0,5	0,7	0,5	0,4	0,0	0,9	0,5	1,5	0,0	0,7	0,9	1,0	11,7	0,6	0,6	0,7	6,8
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

La lettura attraverso la variabile di genere mostra una distribuzione omogenea nei diversi periodi di analisi. I **Comuni non Ata** sono caratterizzati da una **percentuale più alta di immobili con conduttori a “prevalenza uomini”** (57,8% agosto 2022–luglio 2023). **La quota di immobili con inquilini a “prevalenza femminile” risulta leggermente più alta nel Nuovo Circondario imolese** (35% agosto 2022–luglio 2023) e **nel comune di Bologna** (33,7%). Se consideriamo gli immobili con conduttori equidistribuiti la quota maggiore si registra per gli altri Comuni Ata (29,2% agosto 2022–luglio 2023).

Tab. 4.4 - Immobili per variabile aggregata di genere dei conduttori e per aggregazione dei comuni (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Prevalenza uomini	39,2	43,4	35,7	44,9	40,2	40,7	41,0	41,6	45,8	41,5	41,6	44,5	46,5	51,4	44,1	38,5	44,1	37,0	57,8	41,8
Equidistribuiti uomini-donne	23,6	22,1	32,4	23,0	24,5	22,5	23,0	25,9	18,5	22,6	21,4	18,5	19,7	18,7	20,3	16,0	20,3	29,2	19,0	19,0
Prevalenza donne	36,1	34,5	31,9	31,6	34,6	36,3	35,7	32,5	34,7	35,4	35,5	37,0	33,1	29,0	34,5	33,7	35,0	33,1	22,4	32,3
Associazione/ente	1,1	0,0	0,0	0,5	0,7	0,5	0,4	0,0	0,9	0,5	1,5	0,0	0,7	0,9	1,0	11,7	0,6	0,6	0,7	6,8
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna

Infine, i dati delle aggregazioni dei comuni per nazionalità dei conduttori evidenziano una **quota più elevata**, rispetto al totale, **degli immobili con inquilini prevalentemente stranieri nei Comuni non Ata (25,2%) e nel Nuovo Circondario imolese (23,7%)**. Al contrario, concentrazioni più consistenti di immobili con conduttori “prevalentemente italiani” caratterizzano gli altri Comuni Ata (77,3% agosto 2022–luglio 2023). Nel comune di Bologna, la quota di conduttori “a prevalenza italiani” è pari al 69,6% nel periodo agosto 2022–luglio 2023, ovvero la percentuale relativamente più bassa in un confronto con le altre aggregazioni comunali. Ma negli anni precedenti, quando il peso delle Associazioni era più limitato, tale quota superava l’83% nel 2020 e raggiungeva quasi il 79% nel 2021.

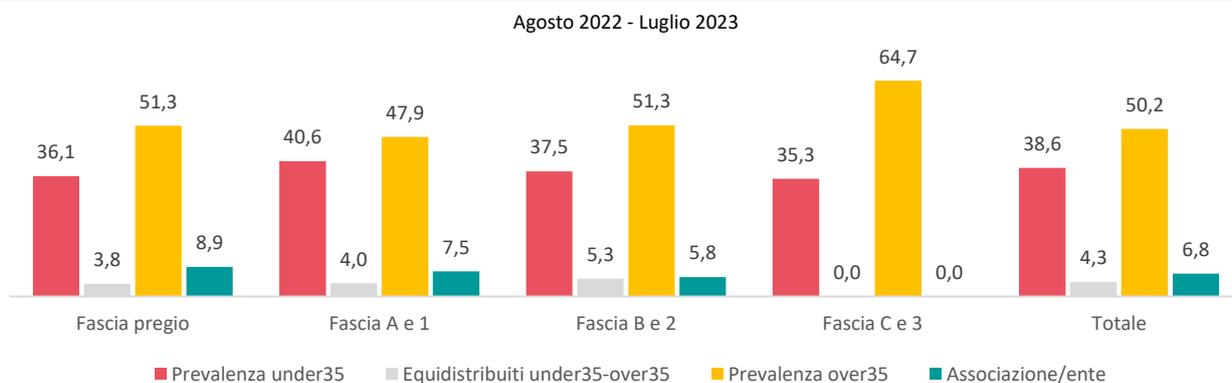
Tab. 4.5 - Immobili per variabile aggregata di nazionalità dei conduttori e per aggregazione dei comuni (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo					Classificazione comuni accordo				
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Totale
Prevalenza italiani	83,1	81,3	72,8	79,7	80,9	78,8	79,9	77,8	74,1	78,2	76,0	72,6	73,2	68,2	74,0	69,6	71,8	77,3	73,5	71,6
Equidistribuiti italiani-stranieri	2,7	2,6	3,8	2,7	2,9	2,8	2,8	3,3	2,8	2,9	2,5	4,1	2,1	0,0	2,4	1,8	4,0	1,3	0,7	1,9
Prevalenza stranieri	13,0	16,1	23,5	17,1	15,6	17,9	17,0	18,9	22,2	18,4	20,0	23,3	23,9	30,8	22,5	16,9	23,7	20,8	25,2	19,7
Associazione/ente	1,1	0,0	0,0	0,5	0,7	0,5	0,4	0,0	0,9	0,5	1,5	0,0	0,7	0,9	1,0	11,7	0,6	0,6	0,7	6,8
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

La lettura integrata della distribuzione degli immobili per variabile aggregata di età anagrafica del conduttore e area omogenea di applicazione del canone evidenzia come nel confronto gli **immobili con conduttori prevalentemente under 35 siano più diffusi nella “fascia A-1” nel periodo agosto 2022-luglio 2023 (40,6%) e nell’area di pregio e nella “fascia B-2” nel 2020 e nel 2021**. Per quanto riguarda gli immobili a “prevalenza over 35” si riscontra una maggiore diffusione rispetto alla media nella “fascia C-3” nell’ultimo periodo e nel 2021.

Fig. 4.10 - Immobili per variabile aggregata di età dei conduttori e per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4.6 - Immobili per variabile aggregata di età dei conduttori e per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone				
	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale
Prevalenza under35	42,9	39,0	46,0	33,3	42,0	43,6	42,8	43,9	7,7	42,8	41,2	39,3	41,9	50,0	40,8	36,1	40,6	37,5	35,3	38,6
Equidistribuiti under35-over35	4,0	6,9	4,6	20,8	5,9	4,0	4,3	5,7	3,8	4,7	0,0	4,7	3,4	0,0	3,6	3,8	4,0	5,3	0,0	4,3
Prevalenza over35	53,0	53,1	48,8	45,8	51,4	52,0	52,5	49,8	88,5	52,0	58,8	55,0	53,7	44,4	54,6	51,3	47,9	51,3	64,7	50,2
Associazione/ente	0,0	1,0	0,6	0,0	0,7	0,4	0,4	0,6	0,0	0,5	0,0	1,0	1,1	5,6	1,0	8,9	7,5	5,8	0,0	6,8
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Dalla lettura congiunta della distribuzione degli immobili per variabile aggregata di genere del conduttore e area omogenea di applicazione del canone si osserva una tendenza non omogenea negli anni di analisi per la componente femminile. **Tra gli immobili con inquilini prevalentemente uomini risulta più diffusa in tutti i periodi la "fascia C-3"** (55,9% agosto 2022-luglio 2023), mentre tra gli immobili con conduttori a "prevalenza donne" prevale la quota di quelli collocati nell'area di pregio e nella "fascia B-2" per il periodo agosto 2022-luglio 2023, nella "fascia pregio" e "fascia A-1" per il 2021 e nell'area pregio nel 2020 (38,4% su una media del 34,6%).

Tab. 4.7 - Immobili per variabile aggregata di genere dei conduttori e per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone				
	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale
Prevalenza uomini	43,9	38,0	41,3	50,0	40,2	41,0	40,6	42,3	57,7	41,5	48,2	43,7	42,7	61,1	44,1	38,0	40,8	43,3	55,9	41,8
Equidistribuiti uomini-donne	17,7	26,4	24,5	25,0	24,5	18,9	22,6	24,3	11,5	22,6	20,0	21,1	19,9	11,1	20,3	16,5	21,3	17,7	14,7	19,0
Prevalenza donne	38,4	34,6	33,7	25,0	34,6	39,6	36,4	32,7	30,8	35,4	31,8	34,2	36,2	22,2	34,5	36,7	30,3	33,2	29,4	32,3
Associazione/ente	0,0	1,0	0,6	0,0	0,7	0,4	0,4	0,6	0,0	0,5	0,0	1,0	1,1	5,6	1,0	8,9	7,5	5,8	0,0	6,8
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

L'osservazione degli **immobili** per nazionalità del conduttore evidenzia come rispetto alla media quelli **con inquilini "a prevalenza stranieri" siano collocati in mondo più diffuso nella "fascia C-3" nel periodo agosto 2022-luglio 2023** (26,5% rispetto a una media del 19,7%) e **nella "fascia B-2"** (20,6%). Per quanto riguarda la componente italiana non si riscontra una tendenza comune che si ripete nei diversi periodi. Infine, gli

immobili affittati dalle Associazioni o enti si collocano prevalentemente nell'area di pregio (8,9%) e nella "fascia A-1" (7,5%).

Tab. 4.8 - Immobili per variabile aggregata di nazionalità dei conduttori e per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone					Aree omogenee di applicazione del canone				
	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale	Fascia di pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3	Totale
Prevalenza italiani	86,9	79,7	80,3	79,2	80,9	85,9	79,0	74,2	80,8	78,2	67,1	76,2	73,3	72,2	74,0	70,9	70,9	72,4	73,5	71,6
Equidistribuiti italiani-stranieri	2,5	2,5	3,5	0,0	2,9	2,2	3,1	2,9	0,0	2,9	4,7	2,0	2,5	0,0	2,4	2,5	2,5	1,2	0,0	1,9
Prevalenza stranieri	10,6	16,8	15,7	20,8	15,6	11,5	17,5	22,2	19,2	18,4	28,2	20,9	23,0	22,2	22,5	17,7	19,0	20,6	26,5	19,7
Associazione/ente	0,0	1,0	0,6	0,0	0,7	0,4	0,4	0,6	0,0	0,5	0,0	1,0	1,1	5,6	1,0	8,9	7,5	5,8	0,0	6,8
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

4.3 Caratteristiche e dimensioni degli immobili

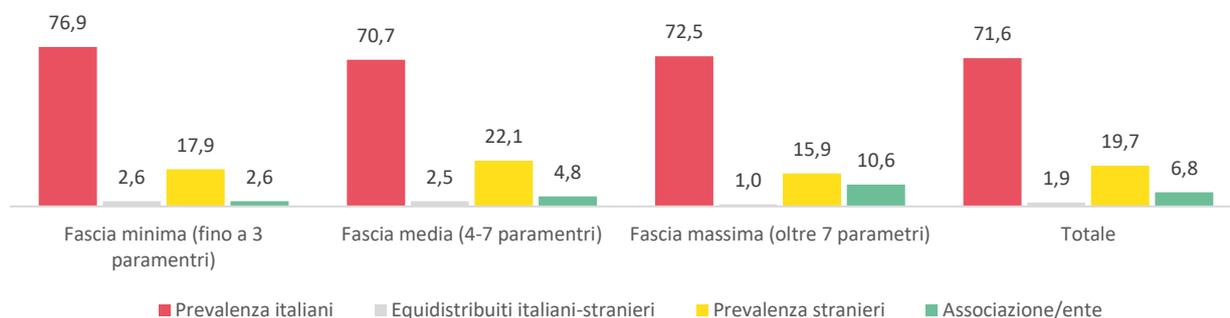
Nel seguente paragrafo ci focalizzeremo sulle caratteristiche qualitative degli immobili mettendole in relazione alle variabili anagrafiche dei conduttori. Dapprima analizzeremo le fasce di qualità dei parametri che incidono insieme ad altri fattori nella determinazione del canone di un immobile, come specificato nel Capitolo 2, queste vengono individuate in base alla presenza o meno di parametri di qualità. Un immobile appartiene alla fascia minima se ha fino a 3 parametri, quelli appartenenti alla fascia media hanno tra i 4 e i 7 parametri ed infine gli immobili che rientrano nella fascia massima sono caratterizzati da oltre 7 parametri di qualità.

La lettura della distribuzione degli immobili secondo la variabile di genere evidenzia come **gli immobili con conduttori equidistribuiti**, ovvero in cui il numero di donne e uomini coincide, siano più diffusi **nella fascia massima** (24,2% agosto 2022-luglio 2023), tendenza che si osserva in ogni periodo.

L'analisi effettuata secondo la nazionalità del conduttore mostra come nel periodo agosto 2022-luglio 2023, gli immobili con **conduttori "prevalentemente italiani" siano più diffusi nella fascia massima e nella fascia minima**, e contemporaneamente gli immobili con **inquilini "prevalentemente stranieri" nella fascia media**. Rispetto al dato medio, nel 2020 e nel 2021 si osserva come gli immobili con conduttori "prevalentemente italiani" presentino una maggior incidenza nella fascia massima, e quelli con inquilini a "prevalenza stranieri" una maggior incidenza nella fascia minima rispetto al totale.

Fig. 4.11 - Immobili per variabile aggregata di nazionalità del conduttore e per fasce dei parametri di qualità (composizioni %)

Agosto 2022 - Luglio 2023



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Gli immobili che hanno come conduttori **le Associazioni** o enti **sono maggiormente diffusi nella fascia massima**, 10,6% nel periodo agosto 2022–luglio 2023.

La lettura delle fasce dei parametri di qualità di un immobile in relazione all'età del conduttore non mostra scostamenti rilevanti rispetto alla distribuzione totale. Infatti, analizzando il numero medio di parametri di qualità vediamo come in relazione all'ultimo periodo, per gli immobili con conduttori prevalentemente under 35 sia pari a 6,5 e per gli immobili con conduttori over 35 a 6,7. Per gli immobili con le Associazioni come conduttori tale parametro presenta un valore più elevato (7,4) e per gli immobili con conduttori "equidistribuiti uomini-donne" il numero medio di parametri è uguale a 7. Infine, per gli immobili con conduttori prevalentemente italiani si attesta a 6,7 mentre per gli immobili con inquilini a "prevalenza stranieri" scende a 6,3.

Tab. 4.9 - Immobili per variabile aggregata di nazionalità del conduttore e per fasce dei parametri di qualità (composizioni %)

	2020				2021				2022 gen-lug				2022 ago - 2023 lug			
	Fasce parametri di qualità				Fasce parametri di qualità				Fasce parametri di qualità				Fasce parametri di qualità			
	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	Totale	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	Totale	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	Totale	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima	Totale
Prevalenza italiani	77,6	78,7	83,8	80,9	75,5	76,7	80,8	78,2	50,0	70,8	81,7	74,0	76,9	70,7	72,5	71,6
Equidistribuiti italiani-stranieri	0,0	2,4	3,6	2,9	0,0	2,6	3,6	2,9	0,0	2,4	2,8	2,4	2,6	2,5	1,0	1,9
Prevalenza stranieri	22,4	18,2	11,7	15,6	24,5	20,2	15,2	18,4	50,0	25,6	14,6	22,5	17,9	22,1	15,9	19,7
Associazione/ente	0,0	0,6	0,8	0,7	0,0	0,5	0,5	0,5	0,0	1,2	0,9	1,0	2,6	4,8	10,6	6,8
Totale	100	100	100	100												

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Dal confronto dei singoli parametri di qualità in relazione alla variabile aggregata della nazionalità, emerge che per gli immobili con conduttori prevalentemente stranieri si rileva in generale una minore diffusione dei singoli parametri di qualità rispetto agli immobili con conduttori prevalentemente italiani. Nel periodo agosto 2022–luglio 2023 si registra solamente una maggiore diffusione della presenza del balcone (72,8%) e del parcheggio condominiale (49,3%) negli immobili con conduttori stranieri.

Tab. 4.10 - Immobili per presenza di singoli parametri di qualità e variabile aggregata di nazionalità dei conduttori (incidenze %)

		Categoria catastale	Autorimessa	Posto auto	Piano/ascensore	Riscaldamento	Sicurezza	Condizionamento	Verde condominiale	Verde esclusivo	Doppio servizio	Risparmio energetico	Cantina soffitta	Parcheeggio condominiale	Balcone	Nuova costruzione/recupero	Fotovoltaico/pannelli solari
2020	Prevalenza italiani	88,7	32,5	5,1	93,3	100	67,3	35,0	54,2	6,5	16,0	1,2	65,1	38,5	71,5	12,3	-
	Equidistribuiti italiani-stranieri	88,1	31,0	7,1	95,2	100	66,7	28,6	57,1	11,9	21,4	2,4	71,4	57,1	88,1	4,8	-
	Prevalenza stranieri	83,5	35,2	0,9	89,1	100	50,4	25,2	51,3	5,2	9,1	0,4	69,1	43,0	76,1	5,2	-
	Associazione/ente	90,0	10,0	0,0	80,0	100	50,0	60,0	50,0	0,0	20,0	10,0	70,0	50,0	80,0	0,0	-
	Totale	87,9	32,7	4,5	92,6	100	64,5	33,5	53,8	6,4	15,1	1,2	66,0	39,8	72,7	10,9	-
2021	Prevalenza italiani	88,9	28,2	5,1	90,8	100	64,4	33,3	52,2	6,4	19,0	2,2	66,6	36,0	71,5	11,6	-
	Equidistribuiti italiani-stranieri	89,6	43,8	4,2	91,7	100	72,9	31,3	54,2	4,2	18,8	0,0	66,7	37,5	81,3	10,4	-
	Prevalenza stranieri	81,4	31,9	2,6	87,9	100	49,5	23,8	46,6	5,5	8,1	1,3	73,3	42,3	70,4	4,6	-
	Associazione/ente	100	25,0	0,0	100	100	25,0	25,0	37,5	12,5	25,0	0,0	75,0	62,5	87,5	0,0	-
	Totale	87,6	29,4	4,6	90,3	100	61,7	31,5	51,1	6,2	17,0	2,0	67,9	37,3	71,6	10,2	-
2022 gen-lug	Prevalenza italiani	87,5	32,4	3,1	94,9	99,7	67,4	37,3	54,1	6,3	15,3	2,7	63,2	38,8	71,1	9,4	-
	Equidistribuiti italiani-stranieri	81,0	19,0	0,0	95,2	100	66,7	47,6	38,1	4,8	9,5	0,0	76,2	28,6	66,7	0,0	-
	Prevalenza stranieri	80,5	23,6	0,5	91,3	100	48,2	27,2	46,2	5,6	6,7	1,0	65,1	40,0	62,1	2,1	-
	Associazione/ente	100	0,0	0,0	88,9	100	66,7	22,2	55,6	0,0	22,2	0,0	88,9	77,8	66,7	0,0	-
	Totale	85,9	29,8	2,4	94,0	99,8	63,0	35,1	51,9	6,0	13,3	2,2	64,2	39,3	68,9	7,4	-
2022 ago- 2023 luglio	Prevalenza italiani	88,0	35,2	4,8	93,2	97,0	62,2	35,7	50,1	7,0	16,9	2,6	64,1	41,4	69,9	3,5	1,7
	Equidistribuiti italiani-stranieri	87,9	28,6	0,0	95,2	100	61,9	28,6	23,8	0,0	9,5	0,0	61,9	23,8	85,7	0,0	0,0
	Prevalenza stranieri	81,9	30,0	3,8	92,0	94,8	49,3	25,4	47,9	4,7	11,7	1,9	64,3	49,3	72,8	0,9	1,4
	Associazione/ente	93,1	2,7	2,7	94,6	100	82,4	50,0	21,6	1,4	56,8	27,0	87,8	16,2	78,4	29,7	0,0
	Totale	86,9	31,9	4,3	93,1	96,9	61,0	34,5	47,2	6,0	18,5	4,1	65,7	40,9	71,4	4,7	1,5

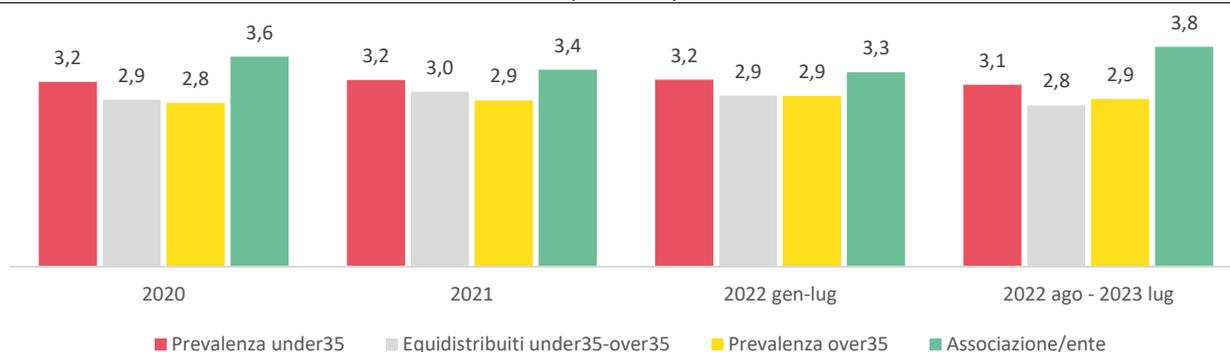
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Oltre ai 15 parametri di qualità, all'ubicazione dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, anche la presenza di ulteriori sei criteri di maggiorazione (livello di arredamento, immobile di pregio, durata del contratto, diritto di recesso, deposito cauzionale e immobile con elevata qualità energetica) incide sulla determinazione del canone.

Nei periodi in analisi gli immobili nella loro totalità presentano in media 3 maggiorazioni. Se la lettura per variabile aggregata di genere non evidenzia variazioni di rilievo rispetto alla diffusione dei criteri di maggiorazione, **per gli immobili con conduttori prevalentemente under 35 si registra invece un valore medio leggermente più elevato**, le maggiorazioni medie risultano pari a 3,1 nel periodo agosto 2022-luglio 2023 e a 3,2 nel 2020 e nel 2021. Per gli **immobili con conduttori a "prevalenza stranieri" il numero di maggiorazioni risulta inferiore** e pari in media a 2,8 nei diversi periodi.

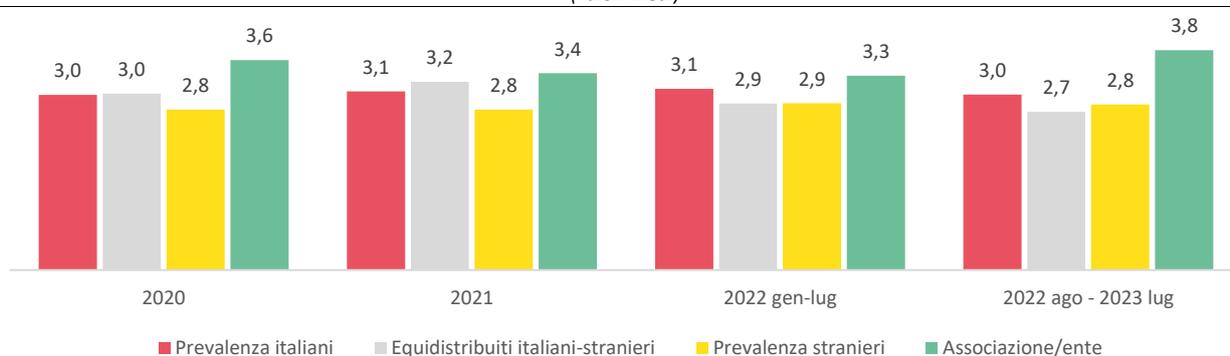
Infine, per gli immobili affittati dalle Associazioni o enti le maggiorazioni medie salgono a 3,8 nel periodo agosto 2022-luglio 2023.

Fig. 4.12 - Numero medio delle maggiorazioni dell'immobile per variabile aggregata di età del conduttore
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Fig. 4.13 - Numero medio delle maggiorazioni dell'immobile per variabile aggregata di nazionalità del conduttore
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Analizzando i singoli criteri di maggiorazione in relazione all'età del conduttore, emerge che gli immobili con conduttori prevalentemente under 35 mostrano percentuali più elevate inerenti all'arredo dell'immobile e al diritto di recesso per il periodo agosto 2022-luglio 2023. Per il 2020 e il 2021 oltre ai due criteri appena citati si registra una concentrazione maggiore anche per il deposito cauzionale.

Gli immobili con conduttori prevalentemente stranieri presentano nell'ultimo periodo percentuali leggermente superiori rispetto al totale degli immobili relativamente al diritto di recesso, all'arredo e al pregio.

Tab. 4.11 - Immobili per presenza dei parametri di maggiorazione e variabile aggregata di età dei conduttori (incidenze %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato				
	Prevalenza under35	Equidistribuiti under35-over35	Prevalenza over35	Associazione/ente	Totale	Prevalenza under35	Equidistribuiti under35-over35	Prevalenza over35	Associazione/ente	Totale	Prevalenza under35	Equidistribuiti under35-over35	Prevalenza over35	Associazione/ente	Totale	Prevalenza under35	Equidistribuiti under35-over35	Prevalenza over35	Associazione/ente	Totale
Pregio	0,6	0,0	,5	0,0	0,5	0,6	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	1,1	0,0	0,7	
Arredo	89,5	83,9	68,8	90,0	78,5	86,3	74,7	71,5	87,5	78,0	89,5	74,2	71,0	88,9	78,9	82,8	70,2	62,9	71,6	71,5
Durata	59,0	55,2	55,4	80,0	57,0	60,0	57,0	54,4	87,5	57,1	56,9	51,6	56,0	55,6	56,2	54,5	48,9	56,4	79,7	57,0
Deposito	55,4	34,5	50,3	80,0	51,7	62,6	53,2	52,5	62,5	56,9	61,5	60,0	60,7	66,7	61,0	58,9	46,8	59,7	90,5	60,9
Recesso	91,1	89,7	86,8	90,0	88,8	92,4	89,9	85,9	87,5	88,9	94,1	96,8	88,8	88,9	91,2	93,3	85,1	86,2	94,6	89,5
Classe energetica	21,2	23,0	19,2	20,0	20,3	18,2	25,3	20,4	12,5	19,7	18,7	12,9	16,5	33,3	17,5	21,8	25,5	20,8	40,5	22,7

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4.12 - Immobili per presenza dei parametri di maggiorazione e variabile aggregata di nazionalità dei conduttori (incidenze %)

	2020					2021					2022 gen-lug					2022 ago - 2023 lug				
	Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato					Genere dei locatori aggregato				
	Prevalenza italiani	Equidistribuiti italiani-stranieri	Prevalenza stranieri	Associazione/ente	Totale	Prevalenza italiani	Equidistribuiti italiani-stranieri	Prevalenza stranieri	Associazione/ente	Totale	Prevalenza italiani	Equidistribuiti italiani-stranieri	Prevalenza stranieri	Associazione/ente	Totale	Prevalenza italiani	Equidistribuiti italiani-stranieri	Prevalenza stranieri	Associazione/ente	Totale
Pregio	0,7	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,3	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	1,4	0,0	0,7	
Arredo	79,4	85,7	72,2	90,0	78,5	80,3	89,6	66,4	87,5	78,0	79,1	90,5	76,4	88,9	78,9	71,5	66,7	71,8	71,6	71,5
Durata	58,0	54,8	51,3	80,0	57,0	57,2	68,8	54,1	87,5	57,1	58,2	47,6	50,8	55,6	56,2	57,5	38,1	48,8	79,7	57,0
Deposito	51,0	54,8	53,9	80,0	51,7	56,8	54,2	57,7	62,5	56,9	61,6	47,6	60,5	66,7	61,0	59,2	57,1	57,3	90,5	60,9
Recesso	89,2	88,1	87,0	90,0	88,8	89,8	91,7	84,7	87,5	88,9	92,2	90,5	88,2	88,9	91,2	88,6	90,5	90,6	94,6	89,5
Classe energetica	22,2	19,0	10,9	20,0	20,3	21,6	18,8	12,1	12,5	19,7	19,7	9,5	10,3	33,3	17,5	23,5	19,0	14,1	40,5	22,7

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

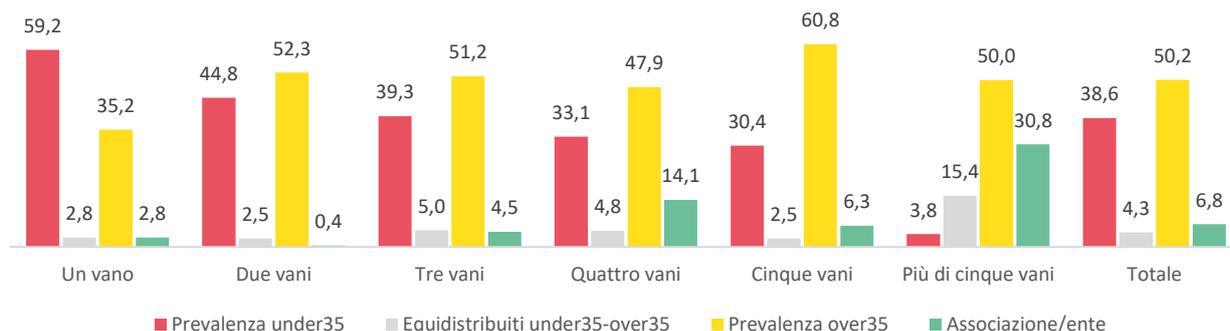
Infine, ci focalizziamo sull'analisi del numero di vani degli immobili, che ci fornisce informazioni relativamente alle dimensioni degli stessi. **Gli immobili con conduttori a "prevalenza under 35" risultano principalmente piccole dimensioni (1 o 2 vani), e quelli con inquilini "prevalentemente over 35" sono di dimensioni maggiori**, le incidenze più elevate, rispetto al dato medio, si riscontrano per gli immobili con cinque vani nel periodo agosto 2022–luglio 2023 e per quelli con quattro o cinque vani per il 2020 e il 2021.

Nel caso di immobili con conduttori prevalentemente stranieri si registrano percentuali più elevate, rispetto al valore medio sia **per gli immobili con tre vani che per quelli con 5 vani**, per il periodo agosto 2022–luglio 2023, mentre per il 2020 e il 2021 i valori più elevati, sempre rispetto alla media, si riscontrano per gli immobili con tre o quattro vani. Tra gli immobili con conduttori prevalentemente italiani risultano più

elevate le quote, rispetto alla media, degli immobili con uno o due vani nell'ultimo periodo di osservazione, e le percentuali degli immobili sia di piccole dimensioni (uno o due vani), che per quelli di grandi dimensioni (5 vani) per il 2020 e il 2021.

Per gli immobili che hanno come conduttori le Associazioni o enti si osservano, per il periodo agosto 2022-luglio 2023, percentuali più elevate del valore medio sia per gli immobili con più di cinque vani (30,8%) e per quelli con 4 vani (14,1%).

Fig. 4.14 - Immobili per numero di vani e variabile aggregata di età del conduttore (composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Dall'incrocio con la variabile di genere, pur non emergendo una tendenza univoca nei diversi periodi, si registra tra gli immobili con conduttori prevalentemente donne una quota maggiore rispetto alla media di immobili con uno o due vani e per gli immobili con inquilini "a prevalenza uomini" valori più elevati in corrispondenza di immobili con 5 vani sia per il 2021 che per l'intervallo agosto 2022-luglio 2023.

Tab. 4.13 - Immobili per numero di vani e per variabile aggregata di età del conduttore (composizioni %)

		Prevalenza Under35	Equidistribuiti Under35-over35	Prevalenza Over35	Associazione/ ente	Totale
2020	Un vano	54,9	0,9	43,4	0,9	100
	Due vani	53,5	4,2	42,0	0,3	100
	Tre vani	40,9	6,4	52,3	0,4	100
	Quattro vani	32,1	8,7	57,7	1,4	100
	Cinque vani	29,9	4,1	66,0	0,0	100
	Più di cinque vani	30,0	10,0	55,0	5,0	100
	Totale	42,0	5,9	51,4	0,7	100
2021	Un vano	44,0	6,4	49,6	0,0	100
	Due vani	46,4	2,7	50,5	0,3	100
	Tre vani	44,7	5,7	48,8	0,8	100
	Quattro vani	39,3	5,0	55,3	0,5	100
	Cinque vani	28,6	4,1	67,3	0,0	100
	Più di cinque vani	46,4	0,0	53,6	0,0	100
	Totale	42,8	4,7	52,0	0,5	100
2022 gen-lug	Un vano	50,0	0,0	50,0	0,0	100
	Due vani	46,9	2,8	50,2	0,0	100
	Tre vani	44,2	3,8	51,4	0,6	100
	Quattro vani	31,9	3,4	62,3	2,4	100
	Cinque vani	19,6	13,0	63,0	4,3	100
	Più di cinque vani	18,2	0,0	81,8	0,0	100
	Totale	40,8	3,6	54,6	1,0	100
2022 ago - 2023 lug	Un vano	59,2	2,8	35,2	2,8	100
	Due vani	44,8	2,5	52,3	0,4	100
	Tre vani	39,3	5,0	51,2	4,5	100
	Quattro vani	33,1	4,8	47,9	14,1	100
	Cinque vani	30,4	2,5	60,8	6,3	100
	Più di cinque vani	3,8	15,4	50,0	30,8	100
	Totale	38,6	4,3	50,2	6,8	100

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In base alle **superfici medie convenzionali**, ossia senza il computo delle pertinenze, emerge come in tutti i periodi osservati gli **immobili di dimensioni maggiori** sono quelli in cui i conduttori sono **equidistribuiti tra donne e uomini, quelli affittati dalle Associazioni e quelli con conduttori prevalentemente over 35**.

Relativamente alla nazionalità dei conduttori, emerge come nel periodo di applicazione del nuovo Accordo presentano una metratura più grande gli immobili con conduttori prevalentemente italiani, mentre nel 2020 avevano una dimensione leggermente maggiore quelli con inquilini prevalentemente stranieri.

Tab. 4.14 - Superficie medie convenzionale dell'alloggio (m²) per profilo aggregato del conduttore (valori medi)

		2020	2021	2022 gen-lug	2022 ago - 2023 lug	Totale
Genere dei locatori aggregato per immobile	Prevalenza uomini	69,8	67,9	68,7	76,6	70,4
	Equidistribuiti uomini-donne	75,4	76,9	75,6	78,1	76,4
	Prevalenza donne	68,3	65,7	64,3	70,5	67,2
	Associazione/ente	84,1	80,4	96,4	94,5	92,5
	Totale	70,7	69,2	68,9	76,1	71,1
Classe di età dei locatori aggregata per immobile	Prevalenza under35	66,3	65,0	64,7	70,2	66,3
	Equidistribuiti under35-over35	78,6	72,4	74,5	81,8	76,7
	Prevalenza over35	73,3	72,3	71,1	77,7	73,5
	Associazione/ente	84,1	80,4	96,4	94,5	92,5
	Totale	70,7	69,2	68,9	76,1	71,1
Nazionalità dei locatori aggregata per immobile	Prevalenza italiani	70,1	69,0	69,4	74,8	70,6
	Equidistribuiti italiani-stranieri	80,4	73,3	71,9	81,3	76,6
	Prevalenza stranieri	71,4	69,3	65,4	73,9	70,1
	Associazione/ente	84,1	80,4	96,4	94,5	92,5
	Totale	70,7	69,2	68,9	76,1	71,1

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

4.4 Come si distribuiscono i conduttori per fascia di canone?

Tutte le caratteristiche degli immobili quali ubicazione, aree omogenee di applicazione del canone, parametri di qualità, criteri di maggiorazione e numero di vani, analizzate in precedenza concorrono congiuntamente alla determinazione del canone. Ricordiamo che il canone non è il canone pro capite di un conduttore, ma è il canone dell'immobile per il quale i conduttori hanno sottoscritto un contratto di affitto.

Fig. 4.15 - Canone medio dell'immobile per variabile anagrafica aggregata del conduttore (valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Il canone medio mensile degli immobili locati nella Città metropolitana di Bologna risulta pari a 584 euro nel periodo agosto 2022–luglio 2023, valore in aumento rispetto agli anni precedenti. **Gli immobili che hanno come conduttori le Associazioni**, che come evidenziato precedentemente sono collocati per la quasi totalità nel comune di Bologna, presentano un maggior numero di parametri di qualità e di criteri di maggiorazione, hanno una superficie media convenzionale più alta e maggior numero di vani, sono caratterizzati da un **canone medio più elevato pari a 805,5 euro** nel periodo agosto 2022–luglio 2023.

Rispetto alla variabile di genere, **valori più elevati del canone si riscontrano negli immobili con conduttori “equidistribuiti tra uomini e donne”** in tutti i periodi di analisi (616 euro tra agosto 2022 e luglio 2023). La lettura del canone dell’immobile per nazionalità “aggregata” del conduttore permette di rilevare un **canone medio inferiore per gli immobili con conduttori prevalentemente stranieri** (538,4 euro agosto 2022–luglio 2023) in confronto a quelli con inquilini prevalentemente italiani (575,2 euro)⁶.

Infine, **non si riscontrano sostanziali differenze dalla lettura del canone per variabile aggregata di età del conduttore**: il canone medio per gli immobili con conduttori under 35 risulta in linea con quello degli immobili over 35, nei diversi periodi. Ma se nel 2020 risultava leggermente superiore il canone degli immobili con conduttori under 35, nel 2021 e tra agosto 2022 e luglio 2023 la proporzione si inverte.

Riflessioni conclusive

I conduttori di immobili con contratto ordinario di canone concordato nella Città Metropolitana di Bologna nel primo anno di applicazione del nuovo Accordo Territoriale sono 1.419, in contrazione rispetto agli anni precedenti.

Nei quattro periodi in analisi si osserva una **leggera prevalenza di uomini**, la presenza di **classi di età più giovani** e una **maggiore presenza di inquilini con nazionalità diversa da quella italiana**, superiore all’incidenza dei cittadini stranieri sul totale della popolazione residente della Città Metropolitana di Bologna. Contemporaneamente **tra agosto 2022 e luglio 2023, si evidenzia un considerevole aumento del numero delle Associazioni o enti, che arrivano a rappresentare il 5,2% dei conduttori.**

L’utilizzo della variabile anagrafica aggregata per immobile ha fornito **alcune linee interpretative, soprattutto in relazione alla nazionalità e alle classi di età dei conduttori.**

Dalla **lettura effettuata attraverso la variabile della nazionalità** emerge che la quota di **immobili con conduttori “prevalentemente stranieri”** risulta più elevata, rispetto al

⁶ Come già sottolineato in precedenza, la nostra osservazione si è soffermata sul confronto tra i più consistenti addensamenti che le variabili aggregate assumono. La dimensione “equidistribuita”, che presenta un canone medio più elevato, contiene un numero estremamente limitato di osservazioni, tale da non permettere di evidenziare una tendenza e un confronto con le altre dimensioni delle variabili.

totale, nei **Comuni non Ata e nel Nuovo Circondario imolese** (nell'ultimo periodo e nel 2021); maggiore, rispetto al dato medio, la quota di immobili collocati nelle fasce di minor pregio (fascia C e 3; fascia B e 2). **Tali immobili sono caratterizzati** da una **minore diffusione dei singoli parametri di qualità**, rispetto agli immobili con conduttori prevalentemente italiani (6,3 parametri in media, contro i 6,7 parametri degli immobili con conduttori "prevalentemente italiani"). Gli **immobili** con conduttori a prevalenza stranieri sono **di grandi dimensioni**: si registrano percentuali più elevate, rispetto alla media, per gli immobili da tre a cinque vani nei diversi periodi di analisi. **Il numero dei criteri di maggiorazione risulta inferiore alla media** e pari 2,8. Ne consegue un **canone medio più contenuto** (538,4 euro per il periodo agosto 2022-luglio 2023) per tali immobili, rispetto a quelli con inquilini a prevalenza italiani.

Per quanto riguarda gli **immobili con conduttori prevalentemente italiani** si registra una quota più elevata, rispetto al totale, negli **altri Comuni Ata**, nell'ultimo periodo, e nel **Comune di Bologna** nel 2020 e nel 2021. Sono immobili caratterizzati, sempre in relazione alla componente straniera, da una **maggior diffusione dei singoli parametri di qualità** (6,7 in media) **e da una maggior presenza dei criteri di maggiorazione** (3, valore pari al dato medio della totalità degli immobili). In relazione alla dimensione degli immobili, risultano più elevate le quote, rispetto alla media, sia degli immobili di piccole dimensioni (uno o due vani) che di grandi dimensioni (5 vani). Tali immobili, **sono caratterizzati da un canone medio più elevato** (575,2 euro per il periodo agosto 2022-luglio 2023).

L'analisi effettuata attraverso la variabile aggregata di età ha messo in evidenza come gli **immobili con conduttori prevalentemente under 35 sono situati principalmente nel Comune di Bologna e nel Nuovo Circondario imolese**, presentano in media 6,5 parametri di qualità, sono caratterizzati da **un numero di maggiorazioni leggermente superiore al dato medio**. Sono immobili **di piccole dimensioni**: si registrano percentuali più elevate, rispetto alla media, per gli immobili con 1 o 2 vani nei diversi periodi di analisi.

Gli immobili con conduttori a "prevalenza over 35" sono situati per oltre la metà al di fuori del Comune di Bologna, presentano in media 6,7 parametri di qualità e sono caratterizzati da **un numero di maggiorazioni leggermente inferiore al dato medio**. **Inoltre, presentano una superficie media convenzionale maggiore**, rispetto agli immobili con conduttori under 35, e riscontrano incidenze più elevate rispetto al dato medio per gli immobili di dimensioni maggiori (4 o 5 vani).

Non si riscontrano sostanziali differenze tra il canone medio per gli immobili con conduttori under 35 e quello degli immobili con conduttori over 35, che risultano in linea nei diversi periodi. Questo è determinato dalla combinazione dei diversi parametri che influiscono nella determinazione del canone: per alcune variabili si registra un valore più elevato per gli immobili con conduttori più giovani e per altre variabili un valore più elevato per gli immobili con conduttori over 35.

Infine, gli **immobili che hanno come conduttori le Associazioni**, sono collocati per la quasi totalità nel **Comune di Bologna**, appartengono alla “fascia pregio” o alla “fascia A-1”, presentano un **maggior numero di parametri di qualità (7,4) e di criteri di maggiorazione (3,8)**, hanno una **superficie media convenzionale più alta** e un maggior numero di vani. Inoltre, sono caratterizzati da un **canone medio più elevato (805,5 euro nel periodo agosto 2022-luglio 2023)**.

05

LA RELAZIONE TRA CARATTERISTICHE DEI LOCATORI E DEI CONDUTTORI

In questo capitolo si proporrà un confronto tra locatori e conduttori per singola variabile anagrafica aggregata (genere, età e nazionalità). La lettura incrociata della distribuzione delle variabili si pone l'obiettivo di intercettare eventuali comportamenti preferenziali nella scelta dei conduttori in base al profilo anagrafico del locatore.

Se si pone come punto di osservazione la variabile aggregata di genere, **l'incrocio tra locatori e conduttori sembra tracciare una relazione incrociata che mostra una certa costanza nel tempo**. Sebbene non in misura accentuata, i dati sembrano mostrare come i locatori uomini preferiscano affittare a conduttori donne e locatori donne a conduttori uomini. Nell'ultimo periodo in osservazione (agosto 2022-luglio 2023), infatti, il 34,8% degli immobili con locatori a "prevalenza uomini" sono affittati a conduttori a "prevalenza donne" mentre la percentuale scende al 30,1% quando i locatori sono a "prevalenza donne". Nello stesso periodo, il 44,8% degli immobili con locatori a "prevalenza donne" risulta affittato a conduttori a "prevalenza uomini" mentre la percentuale scende al 41,1% se i locatori sono a "prevalenza uomini".

Diversamente gli immobili con locatori "equidistribuiti uomini-donne" affittano a conduttori "equidistribuiti" per valori più alti della media: **sembra emergere come coppie di locatori preferiscano coppie di conduttori**. Tra agosto 2022 e luglio 2023, infatti, gli immobili con locatori "equidistribuiti" per genere hanno nel 25,3% dei casi conduttori "equidistribuiti" mentre la percentuale scende sotto il 20% quando i locatori sono o a "prevalenza donne" o a "prevalenza uomini".

Tab. 5.1 - Incrocio tra locatori e conduttori per variabile aggregata di genere (composizioni %)

	Genere dei conduttori aggregato per immobile	Genere dei locatori aggregato per immobile				Totale
		Prevalenza uomini	Equidistribuiti uomini-donne	Prevalenza donne	Associazione/ ente	
2020	Prevalenza uomini	39,5	37,1	40,7	52,6	40,2
	Equidistribuiti uomini-donne	23,9	26,7	25,6	7,9	24,5
	Prevalenza donne	36,0	35,3	33,0	39,5	34,6
	Associazione/ente	0,6	0,9	0,7	0,0	0,7
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	Prevalenza uomini	40,5	40,0	43,2	38,6	41,5
	Equidistribuiti uomini-donne	23,2	22,8	21,5	27,1	22,6
	Prevalenza donne	36,1	36,0	35,3	28,6	35,4
	Associazione/ente	0,2	1,2	0,0	5,7	0,5
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2022 gen-lug	Prevalenza uomini	43,3	46,7	43,5	52,2	44,1
	Equidistribuiti uomini-donne	19,1	25,4	19,9	17,4	20,3
	Prevalenza donne	37,0	27,9	35,0	26,1	34,5
	Associazione/ente	0,6	0,0	1,5	4,3	1,0
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2022 ago - 2023 lug	Prevalenza uomini	41,1	35,5	44,8	41,7	41,8
	Equidistribuiti uomini-donne	15,6	25,3	20,1	16,7	19,0
	Prevalenza donne	34,8	31,3	30,1	36,1	32,3
	Associazione/ente	8,5	7,8	5,0	5,6	6,8
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

A diversa conclusione si approda, invece, se si adotta come criterio di osservazione l'età anagrafica e la nazionalità "aggregate" dei locatori e dei conduttori. In questo caso ci si soffermerà sui campioni di conduttori e locatori più contenuti (under 35, stranieri) che offrono maggiori opportunità di intercettare traiettorie che si discostano dal dato medio, che per definizione risulta fortemente condizionato dagli andamenti dei gruppi numericamente più consistenti dei soggetti analizzati (over 35, italiani).

Anche se il periodo analizzato è troppo limitato per evidenziare tendenze certe, **tra agosto 2022 e luglio 2023 sembra arrestarsi quella preferenza dei locatori a "prevalenza under 35" di affittare a conduttori a "prevalenza under 35"**, registrata nel periodo precedente. Nell'ultimo periodo in osservazione, infatti, il 36,6% degli immobili con conduttori under 35 è affittato a conduttori under 35, ovvero una quota allineata a quanto rilevato per gli immobili con locatori over 35. Nei primi mesi del 2022, invece, in vigenza del precedente Accordo Territoriale, si nota come i locatori under 35 affittassero nel 59,5% dei casi a conduttori under 35. Diversamente, per i locatori over 35 non sembrano profilarsi comportamenti preferenziali con una qualche strutturalità o intensità.

Tab. 5.2 - Incrocio tra locatori e conduttori per variabile aggregata di età (composizioni %)

	Genere dei conduttori aggregato per immobile	Genere dei locatori aggregato per immobile				Totale
		Prevalenza under35	Equidistribuiti under35-over35	Prevalenza over35	Associazione/ente	
2020	Prevalenza under35	52,3	50,0	42,1	21,1	42,0
	Equidistribuiti under35-over35	4,6	0,0	6,1	2,6	5,9
	Prevalenza over35	43,1	50,0	51,1	76,3	51,4
	Associazione/ente	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	Prevalenza under 35	55,9	53,8	43,0	22,9	42,8
	Equidistribuiti under35-over35	5,9	0,0	4,8	4,3	4,7
	Prevalenza over35	38,2	46,2	51,9	67,1	52,0
	Associazione/ente	0,0	0,0	0,3	5,7	0,5
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2022 gen-lug	Prevalenza under 35	59,5	66,7	40,2	17,4	40,8
	Equidistribuiti under35-over35	0,0	8,3	3,5	8,7	3,6
	Prevalenza over35	40,5	25,0	55,3	69,6	54,6
	Associazione/ente	0,0	0,0	1,0	4,3	1,0
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2022 ago - 2023 lug	Prevalenza under 35	36,6	50,0	39,2	22,2	38,6
	Equidistribuiti under35-over35	0,0	0,0	4,5	5,6	4,3
	Prevalenza over35	36,6	50,0	50,2	66,7	50,2
	Associazione/ente	26,8	0,0	6,1	5,6	6,8
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

L'osservazione per la variabile anagrafica aggregata di nazionalità restituisce, invece, uno schema di preferenze più nitido. **Anche nell'ultimo periodo analizzato (agosto 2022-luglio 2023) appare chiaro come i locatori a "prevalenza stranieri" tendano ad affittare a conduttori a "prevalenza stranieri"**. Tra agosto 2022 e luglio 2023, in continuità con i periodi precedenti, il 60% degli immobili con locatori a "prevalenza stranieri" è affittato a conduttori a "prevalenza stranieri" mentre per i locatori a "prevalenza italiani" questa percentuale scende al 19,2%. Per i locatori a "prevalenza italiani" invece non si evidenzia una distribuzione dei conduttori distante da quella sulla totalità dei locatori: il dato di per sé non sorprende considerando l'alta incidenza dei locatori italiani (94,4%) sul numero di locatori totale.

Tab. 5.3 - Incrocio tra locatori e conduttori per variabile aggregata di nazionalità (composizioni %)

	Genere dei conduttori aggregato per immobile	Genere dei locatori aggregato per immobile				Totale
		Prevalenza italiani	Equidistribuiti italiani-stranieri	Prevalenza stranieri	Associazione/ente	
2020	Prevalenza italiani	80,8	0,0	72,7	86,8	80,9
	Equidistribuiti italiani-stranieri	2,7	100,0	9,1	2,6	2,9
	Prevalenza stranieri	15,7	0,0	18,2	10,5	15,6
	Associazione/ente	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	Prevalenza italiani	79,0	75,0	53,6	70,0	78,2
	Equidistribuiti italiani-stranieri	2,9	0,0	0,0	2,9	2,9
	Prevalenza stranieri	17,8	25,0	46,4	21,4	18,4
	Associazione/ente	0,3	0,0	0,0	5,7	0,5
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2022 gen-lug	Prevalenza italiani	74,3	66,7	60,0	69,6	74,0
	Equidistribuiti italiani-stranieri	2,5	0,0	0,0	0,0	2,4
	Prevalenza stranieri	22,2	33,3	40,0	26,1	22,5
	Associazione/ente	1,0	0,0	0,0	4,3	1,0
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2022 ago - 2023 lug	Prevalenza italiani	72,2	40,0	35,0	77,8	71,6
	Equidistribuiti italiani-stranieri	2,0	0,0	0,0	2,8	1,9
	Prevalenza stranieri	19,2	0,0	60,0	13,9	19,7
	Associazione/ente	6,7	60,0	5,0	5,6	6,8
	Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Nel capitolo si analizza il rapporto tra locatori e conduttori in base a variabili anagrafiche aggregate dei locatori come genere, età e nazionalità. Si osserva che i locatori a “prevalenza uomini” tendono a preferire conduttori a “prevalenza donne”, e viceversa, anche se questa preferenza non è molto accentuata. La preferenza, invece, è più evidente se si guarda ai locatori e conduttori “equidistribuiti uomini-donne”: sembra emergere come coppie di locatori preferiscano coppie di conduttori. Per quanto riguarda l'età, sembra che la preferenza dei locatori under 35 per i conduttori under 35 anni si sia ridotta nell'ultimo periodo osservato. Infine, i locatori stranieri tendono a preferire conduttori stranieri, mentre i locatori italiani non mostrano una preferenza chiara per la nazionalità dei conduttori.

06

I CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Nel presente capitolo verranno analizzati i contratti a canone concordato attestati specificatamente per conduttori studenti nei comuni della Città Metropolitana di Bologna offrendo, in coerenza con il resto del rapporto, una osservazione su quattro diversi periodi: il 2020, il 2021, gennaio-luglio 2022 e agosto 2022-luglio 2023. In particolare, verranno analizzate brevemente le caratteristiche degli immobili locati (zone, numero di vani, canone e fasce di qualità), del contratto (maggiorazioni) e le caratteristiche anagrafiche sia dei locatori che dei conduttori che hanno sottoscritto tale tipologia contrattuale.

6.1 Le caratteristiche degli immobili

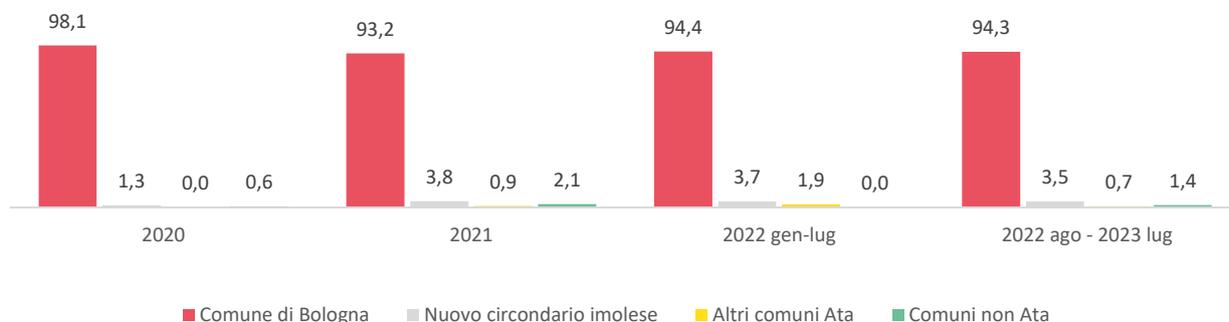
La banca dati del Sunia ha registrato la attestazione complessivamente di **589 contratti a canone concordato per studenti nella Città Metropolitana di Bologna così distribuiti: 159 nel 2020, 235 nel 2021, 54 tra gennaio e luglio 2022 e 141 tra agosto 2022 e luglio 2023**. Questa tipologia contrattuale rappresenta una quota contenuta del totale dei contratti di canone concordato stipulati nella Città Metropolitana, attestandosi in media intorno al 10% dei contratti complessivi. In particolare, nell'ultimo periodo considerato la quota arriva all'11,3% (agosto 2022-luglio 2023).

Come era emerso nella precedente edizione del Rapporto⁷, **quasi la totalità degli immobili locati con un contratto per studenti è collocata nel Comune di Bologna**: tale dato è confermato anche nell'ultimo periodo in osservazione in cui il solo comune di Bologna raccoglie il 94,3% dei contratti complessivi della Città Metropolitana. A seguire, l'altra aggregazione comunale che raccoglie il più alto numero di contratti di canone

⁷ IRES Emilia-Romagna (2021), *I contratti di locazione a canone concordato stipulati nella Città Metropolitana di Bologna, anno 2020 e primo trimestre 2021*.

concordato per studenti è il Nuovo Circondario imolese ma con percentuali sempre sotto il 4%.

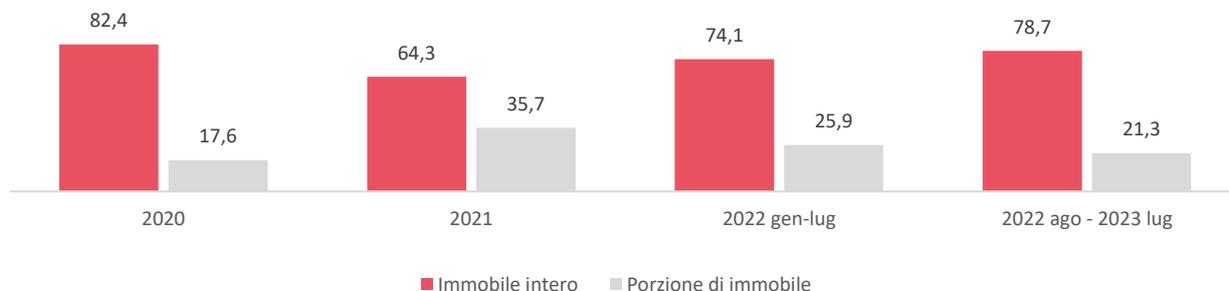
Fig. 6.1 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In media, in circa 3 casi su 4 i contratti di canone concordato per studenti riguardano l'immobile nella sua interezza ma in **1 caso su 4 è relativo ad una singola porzione dell'immobile**, mentre per i contratti ordinari il rapporto si abbassa a 1-2 su 100. La percentuale di contratti per studenti che riguardano porzioni di un immobile è pari al 21,3% tra agosto 2022 e luglio 2023, in contrazione rispetto ai periodi precedenti (2021, 2022 gennaio-luglio), a fronte dell'1% per i contratti ordinari.

Fig. 6.2 - Distribuzione degli immobili locati per tipo di immobile - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Analizzando la distribuzione degli immobili per aree omogenee di applicazione del canone, emerge come nell'ultimo periodo di osservazione, in cui entra in vigore il nuovo Accordo Territoriale sul canone concordato, **gli immobili a canone concordato per studenti si concentrano principalmente nella "fascia A-1" (37,6%)** e poi a seguire nella "fascia B-2" (32,6%). È tuttavia da rilevare come proprio nell'ultimo periodo osservato si rilevi la quota più alta di immobili nella "fascia pregio" (29,8%).

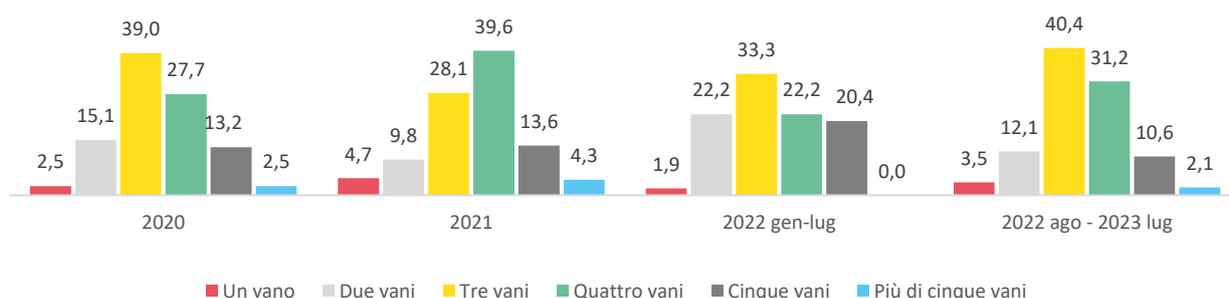
Fig. 6.3 - Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee di applicazione del canone - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Per quanto riguarda la distribuzione degli immobili per numero di vani, possiamo osservare come **la maggior parte degli immobili locati con un contratto per studenti è di medie-grandi dimensioni**. Nel periodo agosto 2022-luglio 2023, il 71,6% degli immobili affittati a studenti ha 3 o 4 vani, rafforzando la linea interpretativa di una possibile convivenza tra più studenti nello stesso immobile.

Fig. 6.4 - Distribuzione degli immobili locati per numero di vani - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Senza mostrare scostamenti di rilievo nei periodi osservati, nell'ultimo periodo monitorato (agosto 2022-luglio 2023) **il numero medio di parametri di qualità dell'immobile**, ovvero quei fattori che determinano la qualità dell'abitare, **è pari a 6,2** con punte di 6,5 negli immobili di "fascia B-2" come area omogenea di applicazione del canone concordato. Per la prima volta, tuttavia, si nota come, con il nuovo Accordo Territoriale sul canone concordato, i parametri di qualità mostrino una consistenza importante anche per quegli immobili nelle fasce di pregio. Anche per i contratti di canone concordato per studenti è ravvisabile una correlazione positiva tra numerosità dei parametri di qualità e ampiezza dell'immobile: **al crescere dei vani aumentano anche i fattori che migliorano la qualità dell'abitare**.

Fig. 6.5 - Numero medio di parametri di qualità per immobile per area omogenea di applicazione del canone - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

La lettura per aree omogenee di applicazione del canone, invece, non sembra mostrare differenze di rilievo relativamente al numero delle maggiorazioni, ovvero quegli strumenti di flessibilità contrattuale che regolano il rapporto tra locatore e conduttore. **Tra agosto 2022 e luglio 2023 si contano in media 2,8 maggiorazioni** e quindi un valore leggermente al di sotto delle 3 maggiorazioni di media per la totalità dei contratti a canone concordato ordinario ma decisamente al di sotto di quanto rilevato, tra quest'ultimi, per il solo comune di Bologna (3,3 nell'ultimo periodo rilevato), dove i contratti per studenti si concentrano.

Fig. 6.6 - Numero medio di maggiorazioni per area omogenea di applicazione del canone - contratto per studenti
(valori medi)



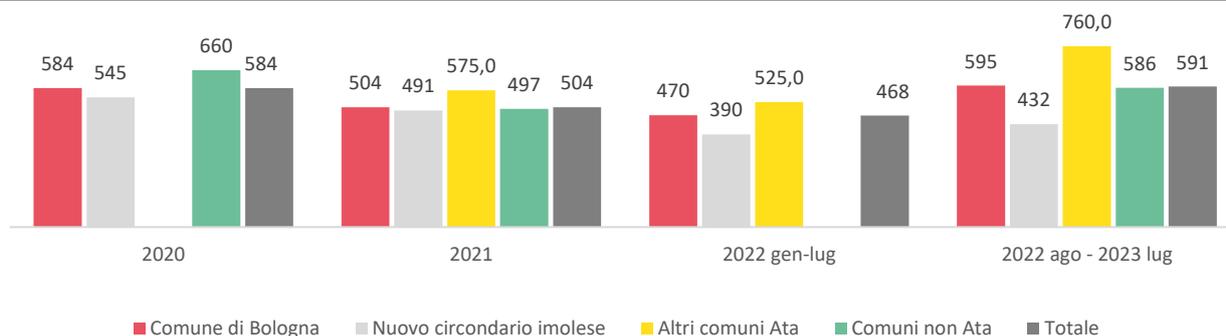
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Il canone medio, per gli immobili locati con contratto per studenti, **è pari a 591 euro nel primo anno di applicazione del nuovo Accordo Territoriale sul canone concordato (agosto 2022-luglio 2023)** e quindi un valore superiore a quanto registrato per i periodi osservati dell'applicazione dell'Accordo Territoriale precedente sul canone concordato per la Città Metropolitana di Bologna: 468 euro per il periodo tra gennaio e luglio 2022, 504 euro nel 2021 e 584 euro nel 2020. Nello stesso periodo, il canone medio per studenti risulta anche leggermente al di sopra del canone concordato ordinario (584 euro). In generale, è possibile osservare come **il canone concordato medio aumenti con il nuovo Accordo Territoriale molto di più per i contratti per gli studenti che per i contratti ordinari**, sebbene una quota più consistente dei contratti per studenti

riguardi solo porzioni di immobile e quindi teoricamente corrispondente a valori di canoni più contenuti.

Dall'analisi del **canone con altre caratteristiche dell'immobile** si evidenzia come il canone aumenti al crescere della fascia di qualità (dai 532 euro mensili per immobili nella "fascia B-2" ai 644 euro nella "fascia di pregio" nel periodo di agosto 2022-luglio 2023) e al crescere del numero di vani (dai 528 euro per i monolocali agli 817 euro mensili per gli immobili con 5 vani).

Fig. 6.7 - Canone medio per aggregazione di comuni - contratto per studenti
(valori medi)



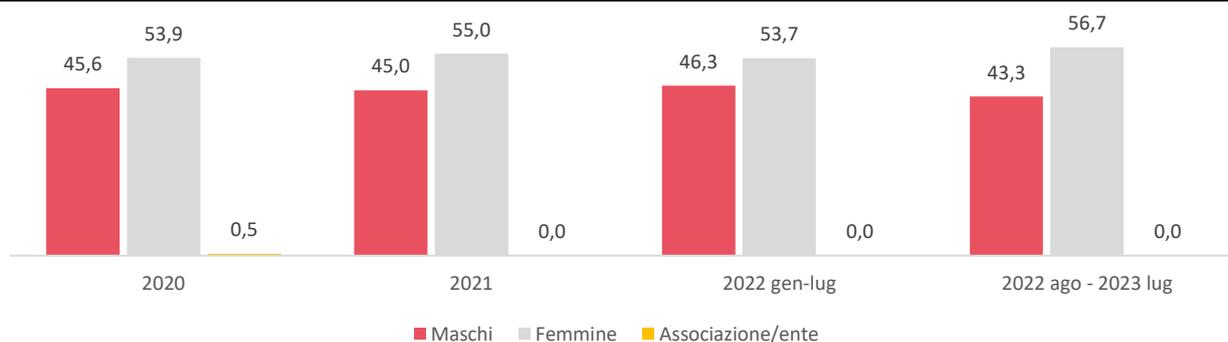
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

6.2 Il profilo anagrafico dei locatori

I locatori presenti nel database del Sunia che hanno siglato un contratto a canone concordato per studenti nella Città Metropolitana di Bologna nei periodi in osservazione sono complessivamente 749, di cui 193 nel 2020, 302 nel 2021, 67 nel periodo gennaio e luglio 2022 e 187 nel periodo agosto 2022-luglio 2023. Il numero di locatori è più alto del numero di immobili complessivi caricati nel database (589), proprio perché per ogni immobile possono esserci più locatori (anche per il canone per studenti si registra una media di 1,3 locatori per immobile).

Dalla distribuzione per genere **emerge come anche nel periodo agosto 2022-luglio 2023 si registri una più alta consistenza di locatrici donne (56,7%)**, in linea con i periodi precedenti.

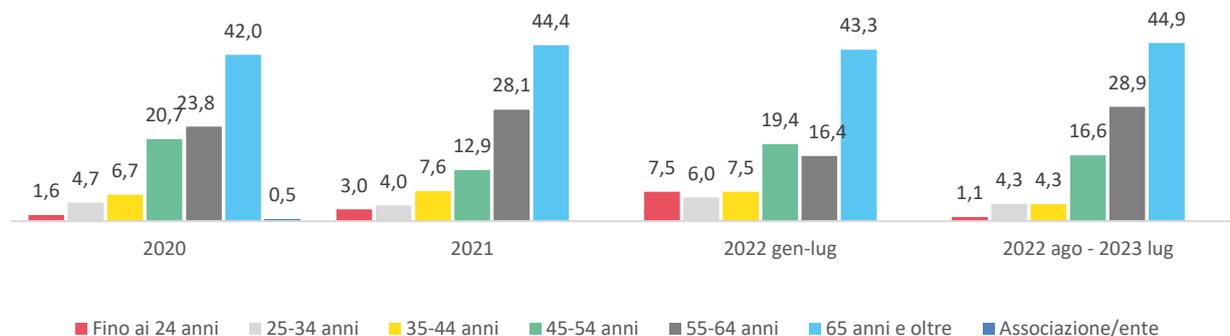
Fig. 6.8 - Distribuzione dei locatori per genere - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Anche in questo caso, in linea con quanto emerso nel Capitolo 3, **si osserva la maggiore concentrazione dei locatori nelle fasce d'età più mature**. Nell'ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023), evidenziando una linea di continuità con i periodi passati, il 44,9% dei locatori che ha affittato il proprio immobile di proprietà a studenti ha più di 65 anni.

Fig. 6.9 - Distribuzione dei locatori per classi d'età - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

L'incidenza della componente italiana tra i locatori, sempre in riferimento ai contratti per studenti, **è pari al 97,3% (nel periodo agosto 2022-luglio 2023)**, ovvero una soglia addirittura superiore a quanto registrato per i canoni concordati ordinari (95,1%).

Fig. 6.10 - Distribuzione dei locatori per nazionalità - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

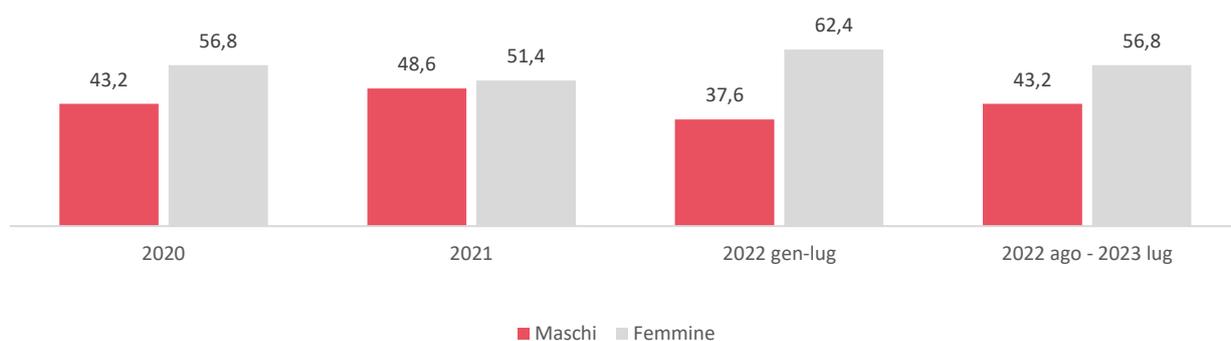
6.3 Il profilo anagrafico dei conduttori

I **conduttori** presenti nel database del Sunia con un contratto di canone concordato per studenti nei 4 periodi posti in osservazione **sono complessivamente 1.191, di cui 354 nel 2020, 451 nel 2021, 85 nel periodo gennaio-luglio 2022 e 301 nel periodo agosto 2022-luglio 2023**. Il numero di conduttori si mostra assai superiore ai locatori e anche agli immobili: **in media, tra agosto 2022 e luglio 2023 per ogni immobile affittato con canone concordato si contano 2,1 conduttori/studenti**. A tal proposito, è da rilevare come in un confronto tra tipologia contrattuale (ordinario, per studenti e transitorio), **il contratto di canone concordato per studenti è quello che mostra il più alto rapporto**

tra conduttore per immobile: tra agosto 2022 e luglio 2023, si rileva una media di 2,1 conduttori per immobile per il contratto per studente, 1,3 per contratto ordinario e 1 per contratto transitorio.

Dall'analisi dei conduttori declinati per genere emerge una prevalenza femminile confermata anche nell'ultimo periodo rilevato (56,8% tra agosto 2022-luglio 2023).

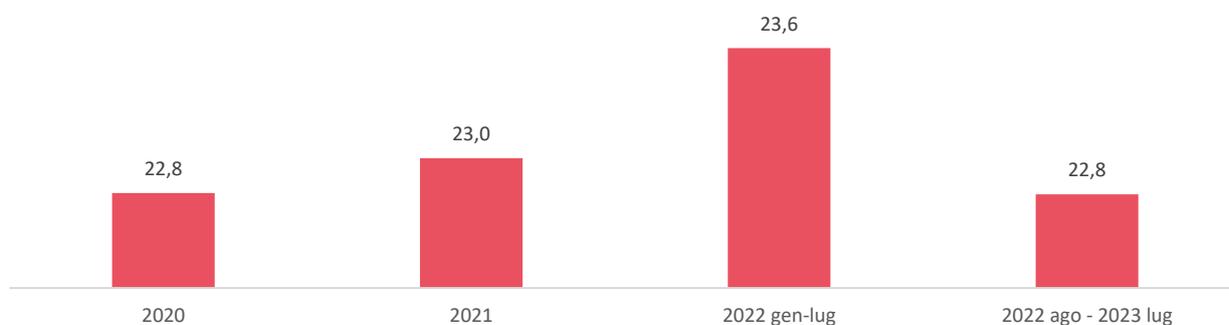
Fig. 6.11 - Distribuzione dei conduttori per genere - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In linea con quanto emerso nel Capitolo 4 e coerentemente con il tipo di contratto in esame **i conduttori si concentrano nelle classi più giovani**. L'età media è infatti sempre sotto i 24 anni e proprio nell'ultimo periodo osservato si abbassa ulteriormente a 22,8 anni.

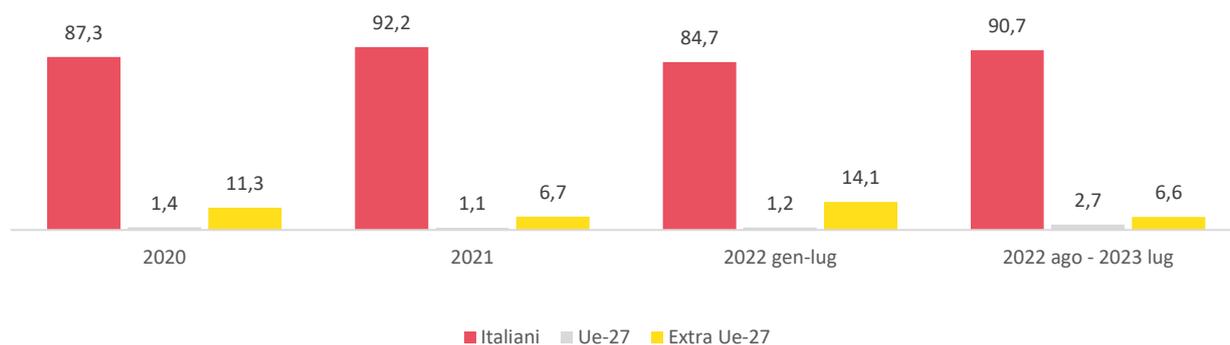
Fig. 6.12 - Età media dei conduttori - contratto per studenti
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In ultimo, la variabile per nazionalità continua a mostrare la larga maggioranza di conduttori italiani ma, diversamente dai locatori, il numero di conduttori stranieri ha una consistenza più importante. **Nel periodo agosto 2022-luglio 2023, i conduttori stranieri sono complessivamente il 9,3%**, non discostandosi troppo tra quanto rilevato negli anni precedenti (15,3% tra gennaio e luglio 2022, 7,8% nel 2021 e 12,7% nel 2020).

Fig. 6.13 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità - contratto per studenti
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Riflessioni conclusive

La banca dati del Sunia raccoglie complessivamente **589 contratti a canone concordato per studenti di cui 141 attestati nell'ultimo periodo di osservazione (agosto 2022-luglio 2023), in contrazione rispetto ai periodi precedenti.** La quasi totalità degli immobili locati con un contratto per studenti è collocato nel **comune di Bologna (94,3%), è principalmente collocato nella "fascia A-1" (37,6%), è di medie dimensioni (71,6% ha 3 o 4 vani), ma in 1 caso su 4 è relativo ad una porzione di immobile: tale incidenza non supera il 2% per i contratti ordinari.**

Nel primo periodo di applicazione del nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022-luglio 2023), il numero medio di **parametri di qualità è pari a 6,2** (a fronte di 6,7 per i canoni ordinari) e il numero di maggiorazioni di 2,8 (a fronte di 3 per i canoni ordinari). In media, dunque, gli immobili per studenti esprimono **livelli di "qualità dell'abitare" più contenuti rispetto agli immobili affittati con canone concordato ordinario.**

Nonostante questo, **il canone medio per gli immobili locati con contratto per studenti è di 591 euro nell'ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023), ossia un valore molto più alto rispetto a quanto rilevato per gli anni precedenti, soprattutto rispetto al 2021 e a gennaio-luglio 2022. In generale, è possibile osservare come il canone concordato medio aumenti con il nuovo Accordo Territoriale molto di più per i contratti per gli studenti che per i contratti ordinari.**

I locatori presenti nel database del Sunia che hanno siglato un contratto a canone concordato per studenti nella Città Metropolitana sono complessivamente 749, di cui 187 nel periodo agosto 2022 e luglio 2023, in contrazione rispetto ai periodi precedenti. I locatori sono soprattutto over 65 (44,9%) e italiani (97,3%). Diversamente, i conduttori sono complessivamente 1.191 di cui 301 nell'ultimo periodo rilevato e sono soprattutto giovani (l'età media scende a 22,8 anni).

In media, tra agosto 2022 e luglio 2023 per ogni immobile affittato con canone concordato si contano 2,1 conduttori/studenti a fronte di 1,3 per i contratti ordinari.

07

I CONTRATTI TRANSITORI

Nel presente capitolo si proporrà un focus relativo ai contratti di tipo transitorio attestati nei comuni della Città Metropolitana di Bologna offrendo, come nei capitoli precedenti, un'osservazione su quattro diversi periodi: il 2020, il 2021, gennaio-luglio 2022 e agosto 2022-luglio 2023. Nello specifico verranno analizzate brevemente le caratteristiche degli immobili locati (zone, numero di vani, canone) e le caratteristiche anagrafiche sia dei locatori che dei conduttori che hanno sottoscritto tale tipologia contrattuale.

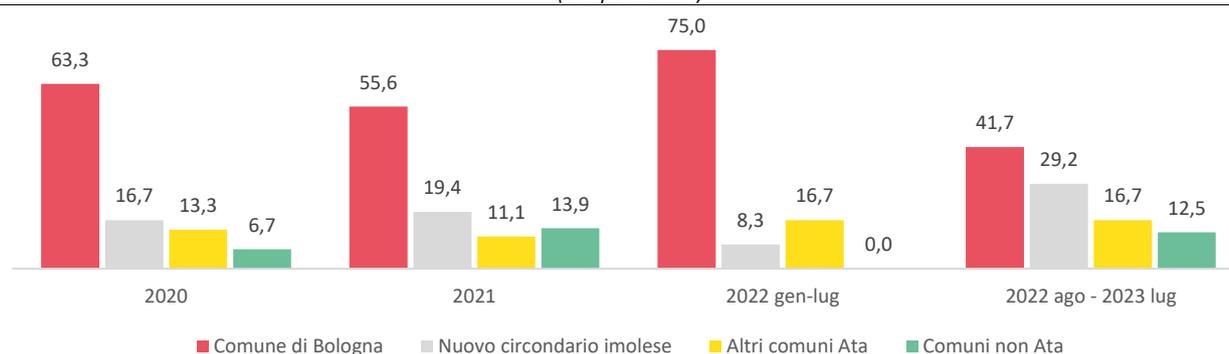
7.1 Le caratteristiche degli immobili

La Banca dati del Sunia Bologna ha registrato l'**attestazione di 102 contratti a canone concordato di tipo transitorio complessivamente**: nel corso del primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022-luglio 2023) sono stati 24, 12 nel periodo gennaio-luglio 2022, 36 nel 2021 e 30 nel 2020.

Questa tipologia contrattuale rappresenta una **quota molto contenuta** del totale dei contratti stipulati, attestandosi a **meno del 2% dei contratti complessivi**.

Gli immobili locati nel Comune di Bologna con contratto di tipo transitorio rappresentano **quasi il 42% del totale nell'ultimo periodo**, dato in rilevante contrazione rispetto ai periodi precedenti (erano il 63,3% nel 2020 e il 55,6% nel 2021). **Quelli ubicati nel Nuovo Circondario imolese si attestano ad oltre il 29%**, valore in crescita rispetto al 2020 e al 2021, seguono gli altri Comuni Ata dove sono collocati il 16,7% degli immobili e i Comuni non Ata (12,5%).

Fig. 7.1 - Distribuzione degli immobili locati con contratto transitorio per aggregazione dei comuni
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Analizzando la distribuzione degli immobili per aree omogenee di applicazione del canone, si osserva come **risulta più diffusa la "fascia A-1" (54,2% nell'ultimo periodo)**, seguono la "fascia B-2" (20,8%) e la "fascia pregio" (20,8%), mentre più contenuta risulta la "fascia C-3" (4,2%), tendenze simili in tutti i periodi in analisi anche se con intensità differenti.

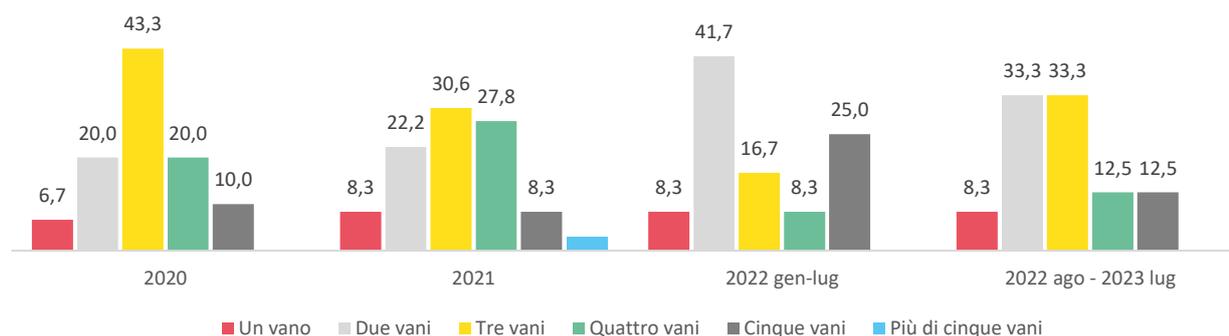
Fig. 7.2 - Distribuzione degli immobili locati con contratto transitorio per aree omogenee di applicazione del canone
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Per quanto riguarda la distribuzione degli immobili rispetto al **numero di vani** che li compongono si osserva una fotografia eterogena. **Nell'ultimo periodo la maggior parte degli immobili è di medie-piccole dimensioni**, il 66,6% degli immobili ha 2 o 3 vani. Nel 2020 gli immobili con tre vani rappresentavano il 43,3% del totale, mentre **nel 2021 gli immobili avevano dimensioni maggiori**, il 58,3% degli immobili affittati era composto da 3 o 4 vani.

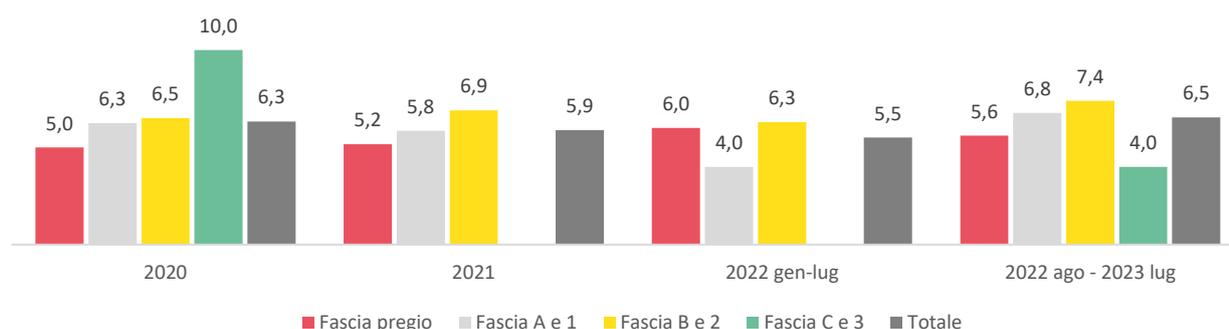
Fig. 7.3 - Distribuzione degli immobili locati con contratto transitorio per numero di vani
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In media gli immobili locati con contratto transitorio presentano circa 6,1 parametri di qualità in tutti i periodi analizzati, il valore medio risulta più elevato nel periodo agosto 2022-luglio 2023 attestandosi a 6,5.

Fig. 7.4 - Numero medio di parametri di qualità per immobile per area omogenea di applicazione del canone con contratto transitorio
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Si osserva in tutti i periodi un **valore più elevato del numero medio dei parametri di qualità**, rispetto alla media del periodo, **per gli immobili collocati nella “fascia B-2”, e nell’ultimo periodo anche per quelli appartenenti alla “fascia A-1”⁸**.

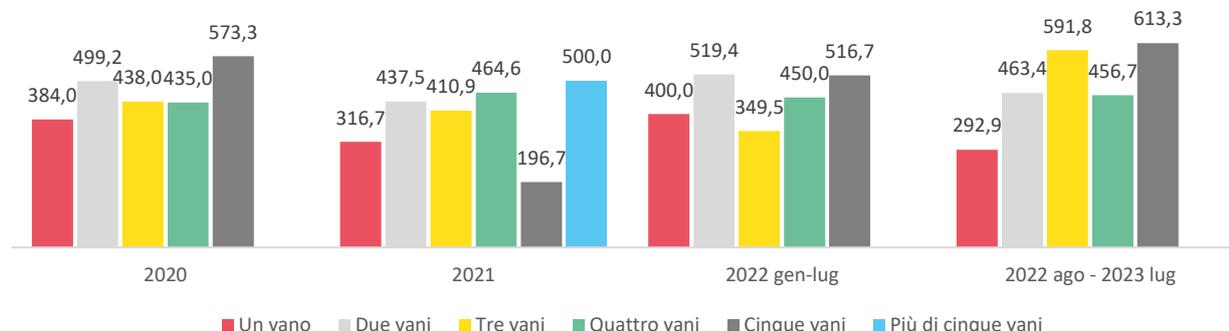
In media gli immobili locati presentano 2 criteri di maggiorazione in tutti i periodi di analisi, valore molto contenuto, rispetto alle altre tipologie contrattuali analizzate precedentemente (canone concordato ordinario e contratto per studenti). Nel periodo agosto 2022-luglio 2023 si registra un numero medio di maggiorazioni superiori per gli immobili collocati in “fascia A-1”, nel 2020 per gli immobili collocati nell’area di pregio (2) e nel 2021 per quelli collocati nella “fascia A-1” e nell’area di pregio (pari entrambi a 2,2).

Il canone medio, per gli immobili locati con contratto di tipo transitorio, **risulta pari a 509,9 euro nel primo anno di applicazione del nuovo Accordo Territoriale sul canone**

⁸ Nel 2020 si registra un valore del parametro pari a 10 in corrispondenza degli immobili locati nella “fascia C-3” ma in questa area rientra solo un immobile locato con contratto di tipo transitorio.

concordato (agosto 2022-luglio 2023), valore superiore a quanto registrato per i periodi precedenti: 408,5 euro nel 2021 e 459,6 euro nel 2020.

Fig. 7.5 - Canone medio per numero di vani degli immobili locati con contratto transitorio (valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Dall'analisi del canone in relazione al numero di vani degli immobili emerge come il canone medio nell'ultimo periodo cresca all'aumentare del numero dei vani, con la sola eccezione degli immobili con 4 vani, passando dai 292,9 euro mensili in media per un immobile con un solo vano ai 613,3 euro in media per gli immobili con cinque vani.

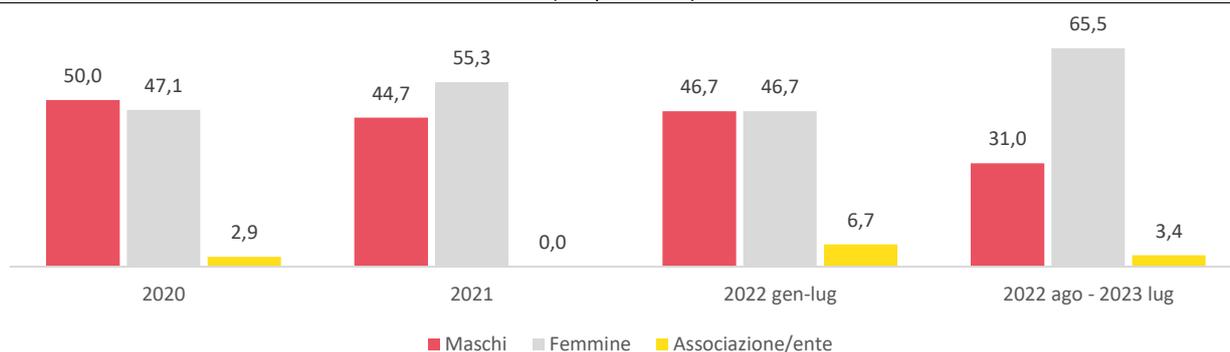
Sempre nell'ultimo periodo si osserva come sia più elevato il canone medio degli immobili collocati nel Comune di Bologna (582,5 euro) e più contenuto il canone degli immobili situati nel Nuovo Circondario imolese (401,4).

7.2 Il profilo anagrafico dei locatori

I locatori, che hanno siglato un contratto a canone concordato di tipo transitorio nella Città Metropolitana di Bologna, risultano 125 nel complesso, di cui 29 nel periodo agosto 2022-luglio 2023, 15 nell'intervallo gennaio-luglio 2022, 47 nel 2021 e 34 nel 2020. Il numero dei locatori risulta superiore al numero degli immobili locati (102), perché un immobile come già sottolineato può avere più locatori (si registra una media per tutti i periodi in analisi di 1,2 locatori per immobile).

Dalla distribuzione per genere dei locatori non emerge una tendenza comune ai periodi in analisi. Se nel 2020 risulta leggermente più alta la quota di locatori uomini, nel periodo agosto 2022-luglio 2023 e nel 2021 si registra una più alta concentrazione di locatrici donne (65,5% e 55,3% rispettivamente).

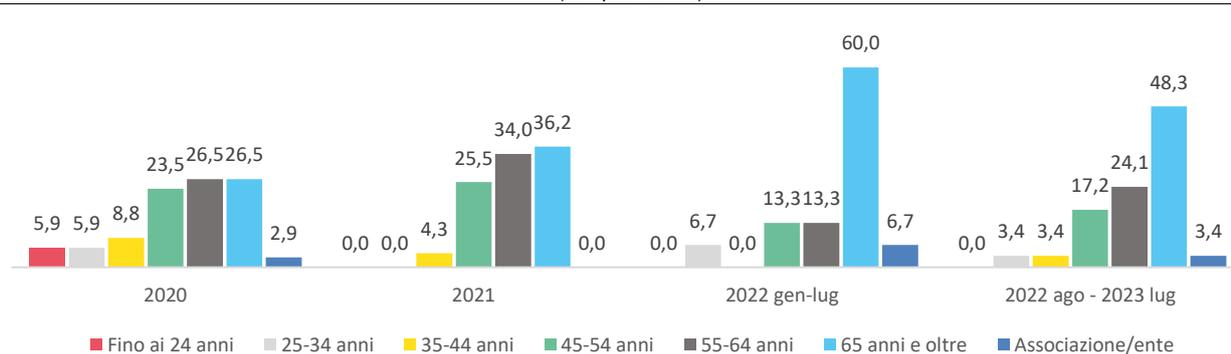
Fig. 7.6 - Distribuzione dei locatori per genere - contratto transitorio
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Anche in questo caso, si osserva la **maggiore concentrazione dei locatori nelle fasce d'età più mature**, l'età media risulta pari a 64,6 anni nell'ultimo periodo. Tra agosto 2022 e luglio 2023 il 48,3% dei proprietari, che ha affittato un immobile con contratto di tipo transitorio, si colloca nella fascia over 65 anni e il 24,1% nella classe 55-64 anni, andamento sostanzialmente in linea con gli anni precedenti.

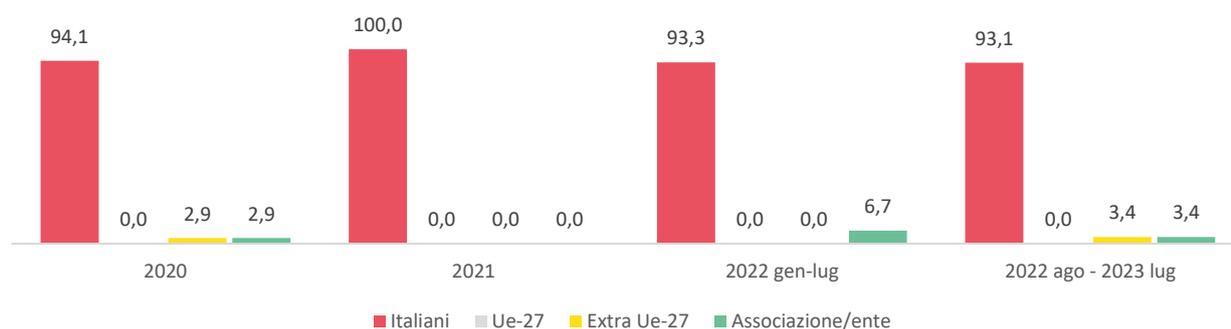
Fig. 7.7 - Distribuzione dei locatori per classi d'età - contratto transitorio
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Infine, **la quasi totalità dei locatori di immobili con contratto di tipo transitorio è di nazionalità italiana** nei vari periodi in analisi, e ne rappresentano la totalità nel 2021. Nel **periodo agosto 2022-luglio 2023 la componente italiana tra i locatori risulta pari al 93,1%**, il 3,4% dei locatori provengono da un paese extra UE 27 e il 3,4% del totale dei locatori è rappresentato da Associazioni o enti.

Fig. 7.8 - Distribuzione dei locatori per nazionalità - contratto transitorio
(composizioni %)



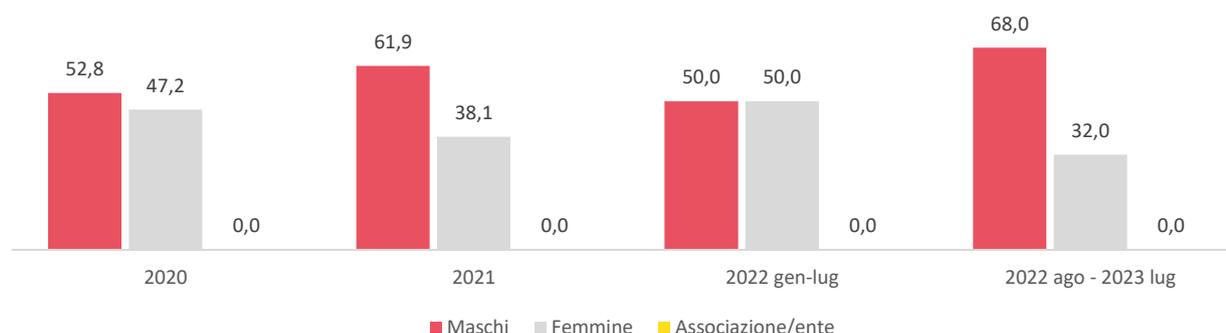
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

7.3 Il profilo anagrafico dei conduttori

I conduttori di immobili con un contratto di tipo transitorio nella città Metropolitana di Bologna nei diversi periodi di osservazione sono complessivamente 117, di cui 36 nel 2020, 42 nel 2021, 14 nel periodo gennaio e luglio 2022 e 25 nel periodo agosto 2022-luglio 2023. Il numero dei conduttori nel complesso risulta inferiore al numero dei locatori, si registra una media per tutti i periodi in analisi di circa 1,2 conduttori per immobile

Dalla distribuzione per genere emerge come i conduttori uomini siano maggioritari, rispetto alla componente femminile in tutti i periodi, tra **agosto 2022 e luglio 2023** si registra una più alta concentrazione di conduttori uomini (**68%**).

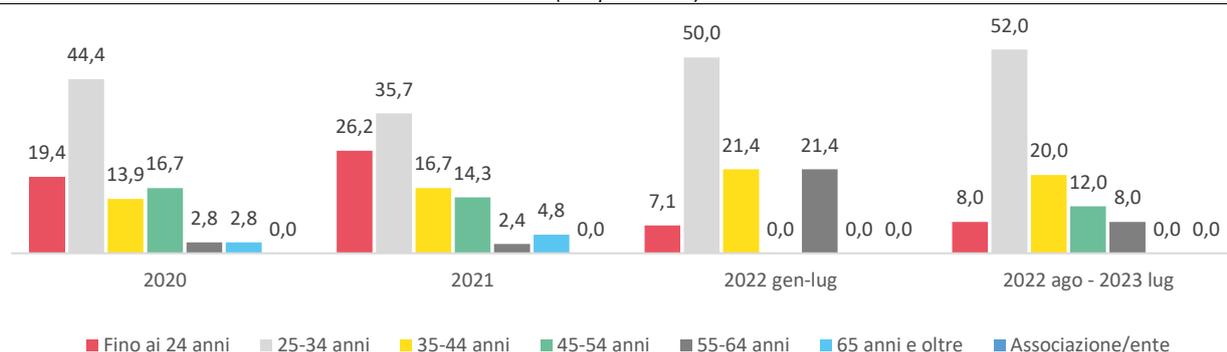
Fig. 7.9 - Distribuzione dei conduttori per genere - contratto transitorio
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Contrariamente a quanto evidenziato per i locatori, **la maggior parte degli inquilini è concentrata nelle fasce lavorative più giovani**, con un'età media di 35 anni se consideriamo complessivamente tutti i periodi in analisi. Nel **periodo agosto 2022-luglio 2023 oltre la metà dei conduttori** che ha sottoscritto un contratto di tipo transitorio si colloca nella **fascia 25-34 anni** e il 20% nella classe 35-44 anni.

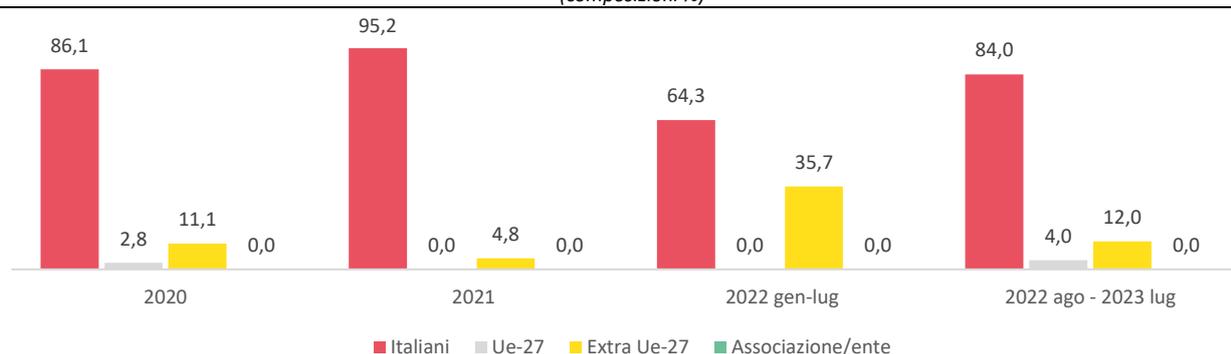
Fig. 7.10 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età - contratto transitorio
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Per quanto riguarda la nazionalità emerge che **la maggior parte degli inquilini che hanno stipulato un contratto di tipo transitorio è italiana** (84% nel periodo agosto 2022-luglio 2023). La **quota di conduttori stranieri risulta in aumento nell'ultimo periodo e si attesta al 16%**: il 4% del totale dei conduttori con contratto transitorio proviene da un paese UE 27 e il 12% da un paese extra UE 27.

Fig. 7.11 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità - contratto transitorio
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Riflessioni conclusive

La Banca dati del Sunia Bologna ha registrato **l'attestazione di 102 contratti a canone concordato di tipo transitorio complessivamente**, questa tipologia contrattuale rappresenta una **quota molto contenuta** del totale dei contratti stipulati, attestandosi a **meno del 2% dei contratti complessivi**.

Gli immobili, locati con contratto di tipo transitorio, **sono collocati principalmente nel Comune di Bologna** e nel Nuovo Circondario imolese, si concentrano principalmente nella "fascia A-1" e sono principalmente di medie dimensioni.

Nel periodo agosto 2022-luglio 2023, il numero medio di parametri di qualità è pari a 6,5 (a fronte di 6,7 per i canoni ordinari) e il numero di maggiorazioni di 1,9 (a fronte di 3 per i canoni ordinari).

Il canone medio per gli immobili locati con contratto di tipo transitorio è pari a 509,9 euro nell'ultimo periodo osservato, valore molto più alto rispetto a quanto rilevato per gli anni precedenti.

I **locatori** che hanno siglato un contratto a canone concordato di tipo transitorio nella Città Metropolitana sono complessivamente 125, **sono concentrati nelle fasce d'età più mature e di nazionalità italiana**. Diversamente, i **conduttori** sono complessivamente 117 e **sono concentrati nelle fasce lavorative più giovani, la maggior parte dei conduttori è italiana** e nell'ultimo periodo gli inquilini stranieri si attestano al 16% del totale.

08

FOCUS: COMUNE DI BOLOGNA

Nel focus riportato di seguito verrà approfondito il fenomeno del canone concordato nel Comune di Bologna, che come anticipato rappresenta il Comune sul quale insiste più della metà delle nuove attestazioni. Inoltre, il mercato della locazione del Comune di Bologna è attraversato da dinamiche che lo contraddistinguono dal resto della Città Metropolitana di Bologna, come ad esempio l'attrattività in termini occupazionali, universitari e di flussi turistici, elementi questi che sottolineano la necessità di sviluppare un approfondimento dedicato.

Analogamente alla struttura adottata nel rapporto di analisi, dapprima si riporterà una fotografia quantitativa sul numero di nuove attestazioni registrate nel Comune di Bologna, si proseguirà poi con l'analisi degli immobili locati con contratto ordinario e dei locatori e dei conduttori firmatari dei contratti, ed infine si riporteranno due brevi focus sul contratto per studenti universitari e sui contratti transitori. Anche in questo caso, il confronto tra i diversi periodi di analisi viene riportato per cogliere quelle che sono le tendenze che interessano il Comune di Bologna, essendo consapevoli di porre a confronto archi temporali e Accordi Territoriali differenti.

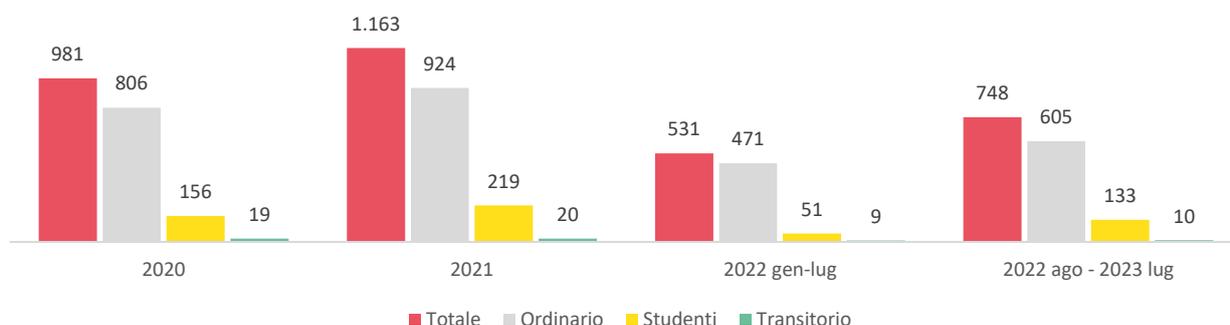
8.1 I contratti analizzati

Analogamente a quanto osservato per l'intera Città Metropolitana, anche nel Comune di Bologna nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale si osserva una diminuzione delle **nuove attestazioni che risultano pari a 748 (agosto 2022-luglio 2023), dato inferiore rispetto alle annualità del 2020 (981) e soprattutto del 2021 (1.163)**, diminuzione che interessa tutte le tipologie di contratto analizzate (ordinario, studenti, transitorio). Nel complesso le attestazioni registrate nel Comune di Bologna rappresentano circa il **60% del totale delle nuove attestazioni della Città Metropolitana** nei diversi periodi considerati.

Nel confronto nel Comune di Bologna si osserva una **maggiore incidenza percentuale dei contratti per studenti universitari**, che rappresentano il **17,8%** delle nuove attestazioni nel periodo agosto 2022-luglio 2023 (15,9% nel 2020, 18,8% nel 2021),

mentre sull'intera Città Metropolitana l'incidenza scende a circa il 10%. Tale dinamica influisce sul numero medio di conduttori per contratto: se infatti il numero medio di locatori si conferma essere circa 1,3 per contratto, per i conduttori se ne registrano circa 1,5, proprio per effetto del peso dei contratti per studenti che in media presentano un numero più elevato di conduttori (2,2 nell'ultimo periodo).

Fig. 8.1 - Numero dei nuovi contratti attestati nel Comune di Bologna
(dati assoluti)



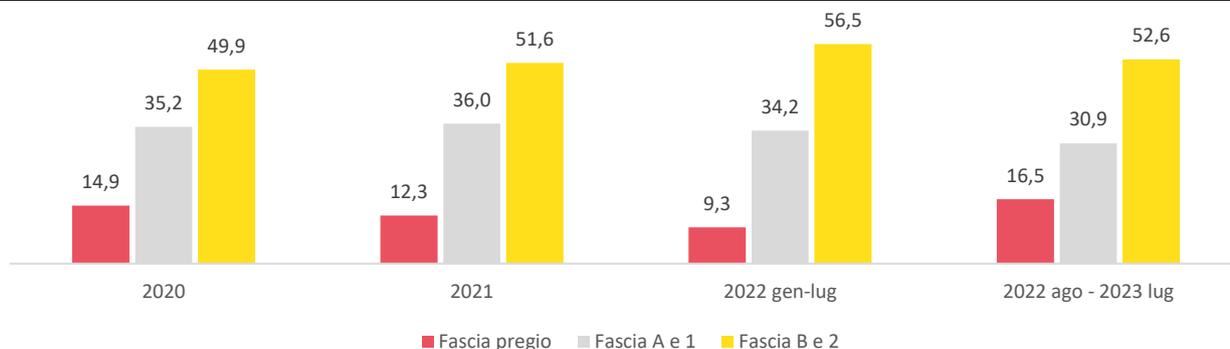
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

8.2 Gli immobili locati

Nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale gli immobili o porzioni di immobili locati con **contratto ordinario nel Comune di Bologna sono stati pari a 605 (il 55,9% dell'intera Città Metropolitana)**, come anticipato in diminuzione rispetto al 2020 (806) e 2021 (924). Nell'ultimo periodo le porzioni di immobili locate sono state pari all'1,8%, dato in linea con quello dell'intera CM (1,7%), mentre nel 2020 e nel 2021 nel Comune di Bologna si era registrata una incidenza superiore rispetto all'intera CM.

Rispetto alle aree omogenee di applicazione del canone, nel Comune di Bologna **circa la metà degli immobili locati con contratto ordinario appartiene alla "fascia B"** (52,6% nell'ultimo periodo, in leggero aumento rispetto al 2020-2021), mentre poco meno di un terzo appartiene alla "fascia A" (30,9%, in diminuzione rispetto al 2020-2021) e la restante quota alla "fascia pregio" (16,5%, in aumento rispetto al 2020-2021).

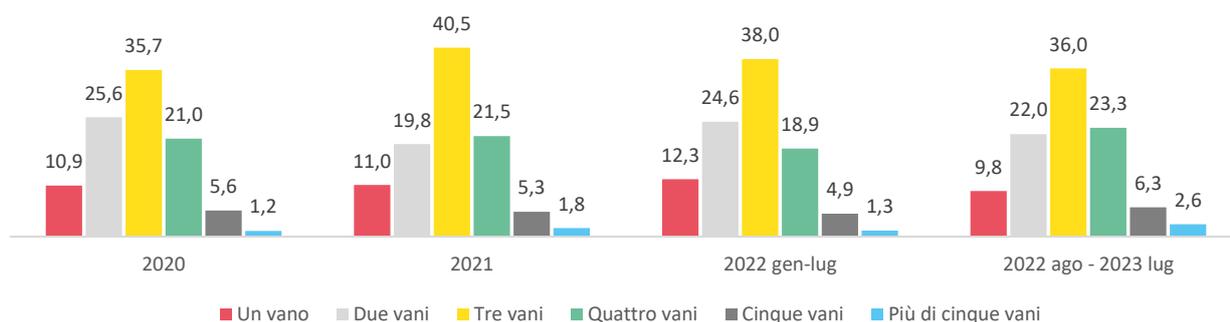
Fig. 8.2 - Distribuzione degli immobili per aree omogenee di applicazione del canone nel Comune di Bologna
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Rispetto all'ampiezza degli immobili locati nel Comune di Bologna risultano più diffusi gli **immobili composti da tre vani**, che rappresentano più di un terzo del totale degli immobili (**36%** nel periodo agosto 2022-luglio 2023), seguiti dagli immobili composti da due vani (22%) e quattro vani (23,3%). Rispetto alla superficie convenzionale, in media gli immobili presentano un'**ampiezza media di 73,2 mq**. Gli immobili più diffusi composti da tre vani presentano un'ampiezza media pari a 68,5 mq, e nel confronto tra aree omogenee, si osserva un'ampiezza media più elevata nella "fascia pregio" (80,4 mq), seguita dalla "fascia A" (74,8 mq) e "fascia B" (67,8 mq).

Fig. 8.3 - Distribuzione degli immobili per numero di vani e ampiezza media nel Comune di Bologna (composizioni %)



69,7 mq

67,5 mq

66,8 mq

73,2 mq

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

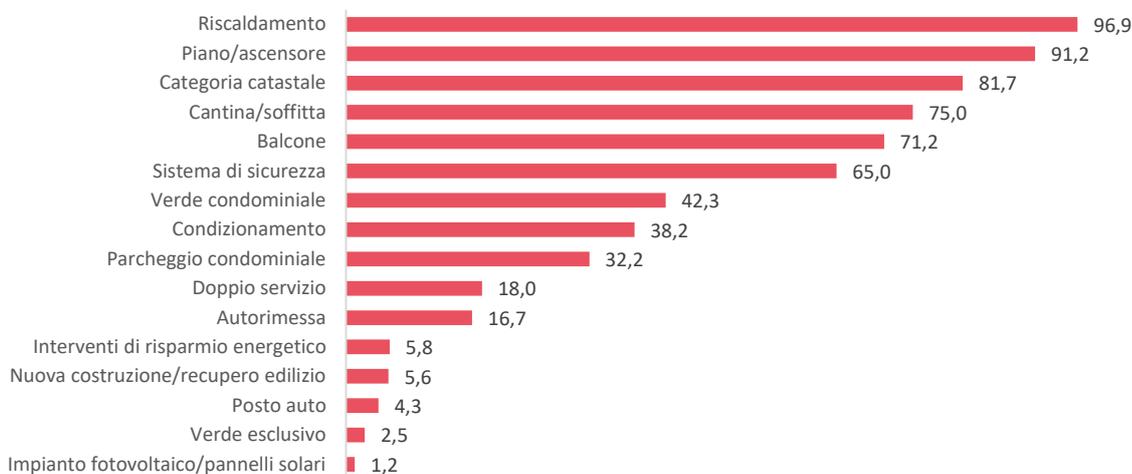
Rispetto all'intera CM, nel Comune di Bologna si osservano in media **immobili con un numero di vani e un'ampiezza più contenuta** (73,2 mq rispetto a 76,1 mq), anche se nell'ultimo anno si osserva sia nel Comune di Bologna che nell'intera CM un aumento degli immobili di più grandi dimensioni.

Passando all'analisi dei **parametri di qualità**, analogamente all'intera CM, i parametri più diffusi nel Comune di Bologna sono quelli relativi al **riscaldamento** (96,9% nell'ultimo periodo), al **piano di accesso** fino al secondo o se superiore la presenza dell'ascensore (91,2%) e alla **categoria catastale** (81,7%). Tra gli immobili con il parametro del riscaldamento, nel 59,8% dei casi si tratta di riscaldamento autonomo, mentre rispetto alla categoria catastale nel 70,2% dei casi si tratta di immobili A03 e nel 18,3% di immobili A04 (percentuale superiore all'intera CM). Osservando il piano di accesso, il 17% degli immobili si colloca fino al piano rialzato e la metà tra il primo e il secondo piano (48,3%), il 26% degli immobili si colloca al di sopra del secondo piano con ascensore e il restante 8,8% al di sopra del secondo piano senza ascensore.

Seguono in termini di diffusione dei parametri la **cantina/soffitta** (75%), il **balcone** (71,2%), il **sistema di sicurezza** (65%) e il **verde condominiale** (42,3%). Progressivamente **meno diffusi appaiono** il **condizionamento** (38,2%), il **parcheggio condominiale** (32,2%), il **doppio servizio** (18%), l'**autorimessa** (16,7%), gli interventi di **risparmio energetico** (5,8%), le **nuove costruzioni/recuperi edilizi** (5,6%), il **posto auto**

(4,3%), il **verde esclusivo** (2,5%) ed infine il nuovo parametro introdotto relativo alla presenza di **impianto fotovoltaico/pannelli solari** (1,2%).

Fig. 8.4 - Presenza dei quindici parametri di qualità negli immobili locati nel periodo agosto 2022-luglio 2023 nel Comune di Bologna (incidenze % dei parametri presenti)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 8.1 - Presenza dei parametri di qualità negli immobili locati nel Comune di Bologna (incidenze % dei parametri presenti)

	Categoria catastale	Autorimessa	Posto auto	Piano/ascensore	Riscaldamento	Sicurezza	Condizionamento	Verde condominiale	Verde esclusivo	Doppio servizio	Risparmio energetico	Cantina soffitta	Parcheggio condominiale	Balcone	Nuova costruzione/recupero	Fotovoltaico/pannelli solari
2020	85,0	16,0	4,1	90,6	100,0	65,4	37,1	50,9	3,2	15,1	1,4	73,3	31,3	69,9	8,8	-
2021	86,2	15,3	4,4	87,9	100,0	62,2	33,9	49,6	3,0	17,2	2,9	73,9	30,7	72,0	7,4	-
2022 gen-lug	82,4	14,9	1,9	92,6	100,0	66,7	39,9	51,8	3,0	11,1	3,0	71,3	32,3	68,8	7,2	-
2022 ago-2023 lug	81,7	16,7	4,3	91,2	96,9	65,0	38,2	42,3	2,5	18,0	5,8	75,0	32,2	71,2	5,6	1,2

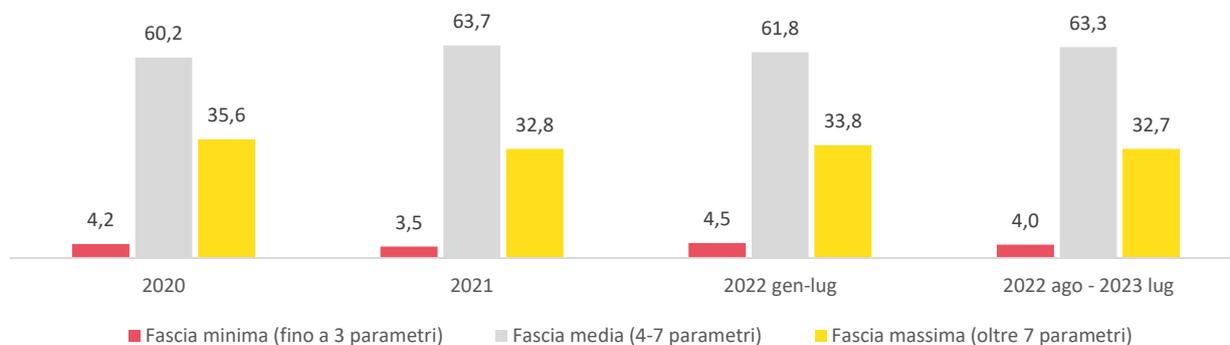
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In media, gli immobili locati nel **Comune di Bologna** presentano **6,5 parametri di qualità**, dato stabile in tutti i periodi analizzati e inferiore rispetto a quanto registrato nell'intera Città Metropolitana, che in media registra 6,7 parametri. Anche in questo caso, la relazione più forte è quella tra numero di parametri e ampiezza dell'immobile, infatti **al crescere dell'ampiezza dell'immobile cresce il numero di parametri di qualità**, segnalando un effetto additivo tra elementi che innalzano in maniera combinata il canone. Gli immobili composti da uno o due vani presentano in media 5,9 parametri, dato che cresce al 7,1 per gli immobili di cinque vani e al 7,8 per quelli con più di cinque vani. Rispetto alle aree omogenee, un numero medio più elevato di parametri di qualità si osserva nella "fascia A" (6,7) e "fascia B" (6,7), rispetto alla "fascia pregio" (5,5).

Aggregando il numero di parametri nelle tre fasce di qualità previste dagli Accordi Territoriali, emerge come **quasi due terzi degli immobili appartenga alla fascia media di qualità (63,3%)** e circa un terzo alla fascia massima (32,7%), mentre poco diffusa

appare la fascia minima (4%). In media gli immobili del Comune di Bologna presentano una quota più contenuta di immobili in fascia massima rispetto al resto della Città Metropolitana (32,7% rispetto a 36,6%), e in entrambi i casi si osserva una riduzione di questa fascia rispetto soprattutto al 2020.

Fig. 8.5 - Fasce di parametri di qualità negli immobili locati nel Comune di Bologna
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Passando alle **maggiorazioni contrattuali**, anche in questo caso in linea con la totalità della Città Metropolitana, le maggiorazioni **più diffuse sono quelle relative al recesso (92,9%), all'arredo (75,5%), al deposito (71,2%) e alla durata (63%).** **Meno diffuse** appaiono la **classe energetica (22,1%)** e soprattutto il **pregio (0,8%)**.

Fig. 8.6 - Presenza delle sei maggiorazioni per gli immobili locati nel periodo agosto 2022-luglio 2023 nel Comune di Bologna
(incidenze % delle maggiorazioni presenti)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Nell'ultimo periodo (agosto 2022-luglio 2023), declinando le diverse maggiorazioni, emerge come rispetto all'arredo un quarto degli immobili **non sia arredato (24,5%)** e più della metà sia **completamente arredato (57,2%)**, mentre più contenuta appare la quota di immobili parzialmente arredati (17%) o arredati con arredi acquistati negli ultimi due anni (1,3%). Rispetto alla durata contrattuale, i contratti si collocano principalmente sui due poli opposti: **il 38,5% dei contratti dura 3 anni e il 47,5% dura 6 anni**, meno diffuse sono le durate contrattuali relative a 4 (9,3%) o 5 anni (4,7%). Per la maggiorazione relativa alla classe energetica, il 7,8% degli immobili si colloca nelle classi A-B, il 14,2% nelle classi C-D, e **il 78% degli immobili nelle classi energetiche meno efficienti E-F-G**.

Rispetto al 2020 e al 2021, nell'ultimo periodo si osserva da un lato una contrazione degli immobili arredati e dall'altro un aumento delle maggiorazioni relative al deposito e alla classe energetica, elemento quest'ultimo in linea con gli aumenti delle agevolazioni fiscali nazionali per gli interventi di risparmio energetico.

Tab. 8.2 - Presenza delle sei maggiorazioni negli immobili locati nel Comune di Bologna (incidenze % dei parametri presenti)

	Pregio	Arredo	Durata	Deposito	Recesso	Classe energetica
2020	0,6	83,6	60,9	59,7	90,7	18,5
2021	0,3	81,5	61,8	65,0	90,0	17,6
2022 gen-lug	0,0	84,5	60,3	68,1	93,6	15,9
2022 ago-2023 lug	0,8	75,5	63,0	71,2	92,9	22,1

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Gli immobili locati nel Comune di Bologna presentano in media 3,3 maggiorazioni (leggermente in aumento rispetto alle 3,1 del 2020 e alle 3,2 del 2021), dato superiore rispetto a quello dell'intera Città Metropolitana che presenta in media 3 maggiorazioni. Un numero più elevato di maggiorazioni si osserva nella "fascia B" (3,3) e nella "fascia A" (3,2) rispetto alla "fascia pregio" (3).

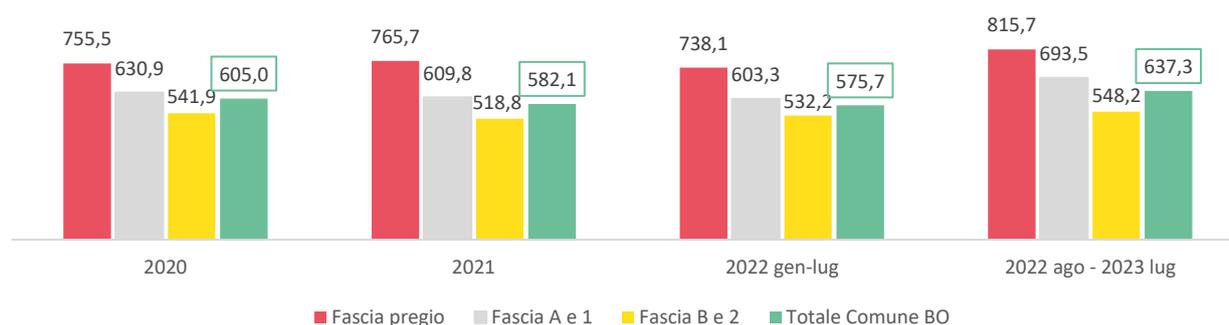
Al contrario di quanto osservato per i parametri di qualità, **i criteri di maggiorazione crescono al diminuire dell'ampiezza dell'immobile**, andando ad innalzare il canone in quegli immobili che mediamente presentano un canone più contenuto sia per un numero inferiore di vani che di conseguenza per un numero più contenuto di parametri di qualità. Nello specifico, gli immobili con un vano presentano 3,6 maggiorazioni, numero che decresce progressivamente fino a 3,0 per gli immobili composti da 5 vani, per poi innalzarsi a 3,6 per gli immobili con più di cinque vani, numericamente molto contenuti.

Tutti gli elementi analizzati (localizzazione, area omogenea, vani, parametri di qualità e criteri di maggiorazione) concorrono a determinare le fasce di oscillazione del canone, all'interno delle quali i locatori e i conduttori concordano il canone di locazione.

Nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022-luglio 2023) il canone concordato medio nel Comune di Bologna è stato pari a 637 euro, dato superiore al canone medio registrato nel 2020 (605 euro) e nel 2021 (582 euro). L'aumento del canone medio interessa quasi tutte le diverse tipologie di immobile locato. Analizzando il dato per fasce di canone, nell'ultimo periodo il 30,7% degli immobili locati presenta un canone fino a 500 euro, tale quota era il 31,5% nel 2020 e il 35,8% nel 2021.

Come da Accordi Territoriali, i canoni più elevati si riscontrano nella "fascia pregio" (816 euro nell'ultimo periodo), seguiti dalla "fascia A" (694 euro) e dalla **"fascia B" (548 euro)**, che interessa circa la metà degli immobili locati.

Fig. 8.7 - Canone degli immobili locati per aree omogenee nel Comune di Bologna
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Allo stesso tempo, il canone cresce al crescere dell'ampiezza dell'immobile, all'aumentare della fascia di parametri di qualità, e all'aumentare del numero di maggiorazioni. Gli immobili di dimensioni più diffuse con **3 vani presentano un canone medio pari a 592 euro** e quelli in **fascia media di parametri di qualità 587 euro**. Nel complesso **le maggiorazioni contrattuali innalzano il canone medio per il 25,8%**.

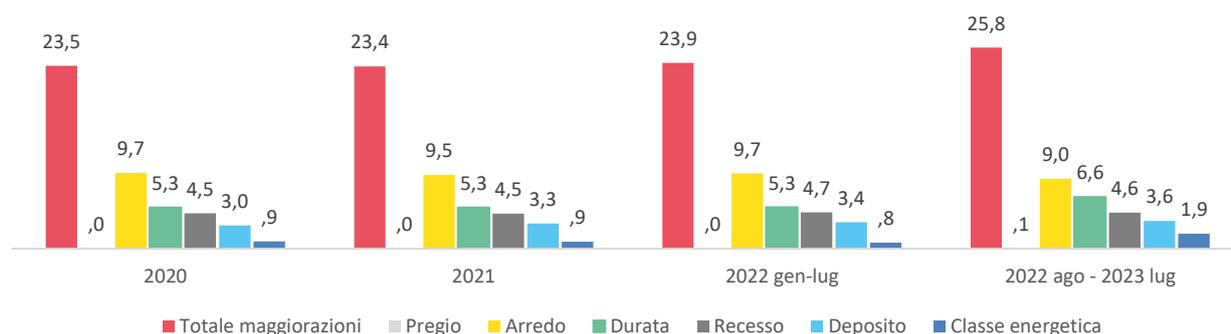
Tab. 8.3 - Canone degli immobili locati per aree omogenee nel Comune di Bologna (valori medi)

	2020	2021	2022 gen-lug	2022 ago - 2023 lug	
Numero di vani	Un vano	498,9	500,0	501,4	522,2
	Due vani	522,9	511,9	498,3	526,7
	Tre vani	582,0	579,8	564,9	591,8
	Quattro vani	701,1	629,6	666,3	727,9
	Cinque vani	862,1	815,1	788,2	934,0
	Più di cinque vani	1.112,5	651,6	956,5	1.098,5
	Totale	605,0	582,1	575,7	637,3
Fasce parametri di qualità	Fascia minima (<4)	488,4	476,0	472,5	485,5
	Fascia media (4-7)	560,5	560,9	554,7	587,2
	Fascia massima (>7)	694,0	634,4	627,8	752,7
	Totale	605,0	582,1	575,7	637,3

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Nel confrontare il canone tra i **diversi periodi di analisi** vanno considerate **alcune modifiche riportate nel Nuovo Accordo Territoriale 2022 che possono aver inciso sull'innalzamento del canone medio**, come gli innalzamenti percentuali di alcune maggiorazioni (in particolare **durata del contratto e classe energetica** dell'immobile), mentre meno impattante risulta essere l'inserimento del parametro aggiuntivo relativo all'impianto fotovoltaico/pannelli solari poiché ancora poco diffuso nel patrimonio immobiliare locato. A conferma di ciò si osserva infatti come gli immobili locati nell'ultimo periodo abbiano avuto da un lato un numero medio di parametri di qualità pressoché stabile (con una leggera diminuzione della fascia massima) e in media una percentuale di maggiorazioni leggermente più elevato (25,8), grazie soprattutto all'aumento percentuale della durata (6,6) e della classe energetica (1,9), che in parte ha controbilanciato la diminuzione di quella dell'arredo (9). Completa la fotografia la dimensione degli immobili, che nell'ultimo periodo risultano in media più ampi, elemento anche questo che incide in parte sull'innalzamento del canone medio.

Fig. 8.8 - Incidenza percentuale delle maggiorazioni sul canone degli immobili nel Comune di Bologna
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

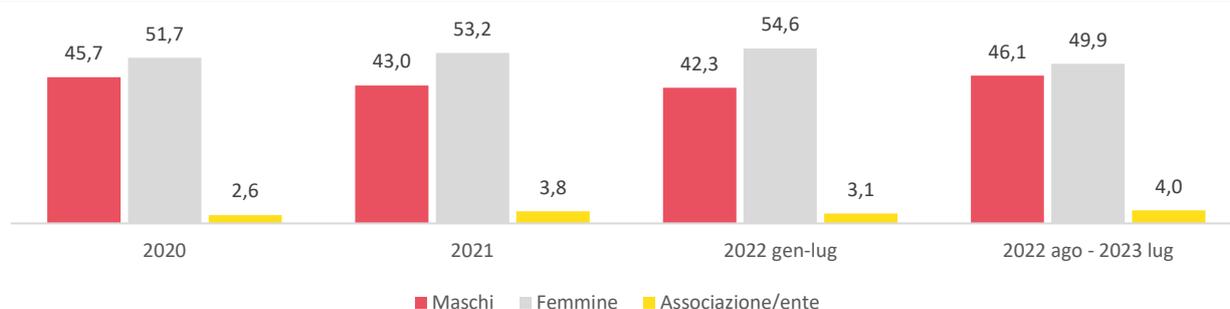
Infine, **confrontando il Comune di Bologna con l'intera Città Metropolitana**, come da Accordi Territoriali si riscontra un canone medio più elevato (**637 euro rispetto a 584 euro**), dato determinato anche dalle caratteristiche degli immobili locati nel Comune di Bologna, che nel confronto risultano di dimensioni più contenute, con in media un minor numero di parametri di qualità e un maggior numero di criteri di maggiorazione, elementi questi che come emerso dall'analisi risultano tra di loro in relazione.

8.3 Il profilo anagrafico dei locatori

Il numero di locatori di un contratto ordinario di canone concordato nel Comune di Bologna è pari a 770 (il 55,8% dei locatori totali della Città Metropolitana) tra agosto 2022 a luglio 2023, ovvero dall'applicazione dell'ultimo accordo siglato per i comuni della Città Metropolitana. Così come rilevato anche per la Città Metropolitana in generale, il numero di locatori nell'ultimo periodo di osservazione è in calo rispetto alle precedenti annualità considerate (922 nel 2020 e 1.194 nel 2021).

Nonostante si continui a registrare una prevalenza di locatrici donne anche nell'ultima rilevazione, è da segnalare come proprio nel periodo agosto 2022 e luglio 2023 **l'incidenza femminile sul totale dei locatori scenda per la prima volta sotto la soglia del 50%** (più precisamente 49,9%), evidenziando un ribilanciamento di genere.

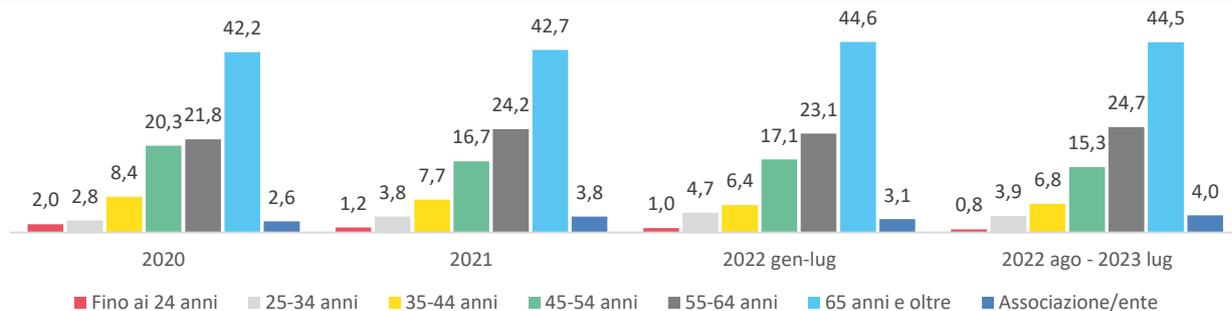
Fig. 8.9 - Locatori per genere nel Comune di Bologna
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Allo stesso modo, la lettura della composizione per **classe di età** restituisce un progressivo accrescimento della quota dei locatori over 65: tra agosto 2022 e luglio 2023, il 44,5% dei locatori nel Comune di Bologna è over 65 a fronte del 42,2% del 2020 e del 42,7% del 2021. Tale dinamica è intercettata anche dall'osservazione dell'età media dei locatori che cresce dal 61,1 anni del 2020 e arriva al 63,5 anni nell'ultimo periodo di rilevazione.

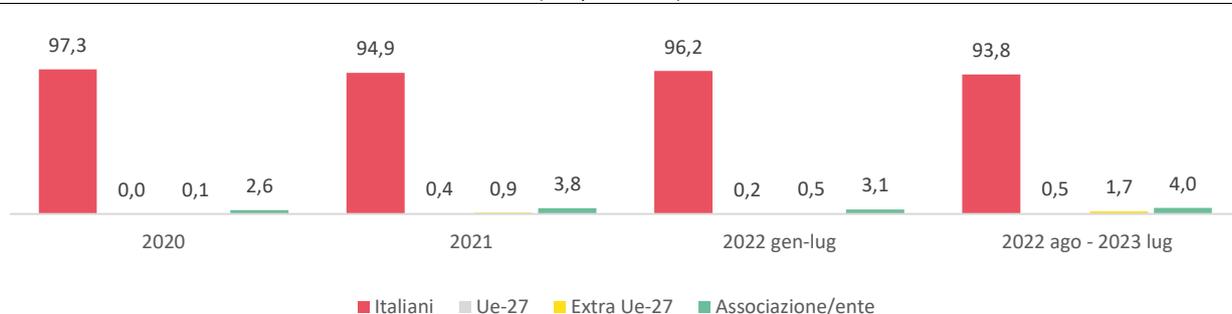
Fig. 8.10 - Locatori per classi di età nel Comune di Bologna
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In ultimo, è da registrare come **il numero di locatori italiani scenda leggermente** tra agosto 2022 e luglio 2023 attestandosi al 93,8%, ovvero la quota minima in un confronto con gli altri periodi di osservazione.

Fig. 8.11 - Locatori per nazionalità nel Comune di Bologna
(composizioni %)



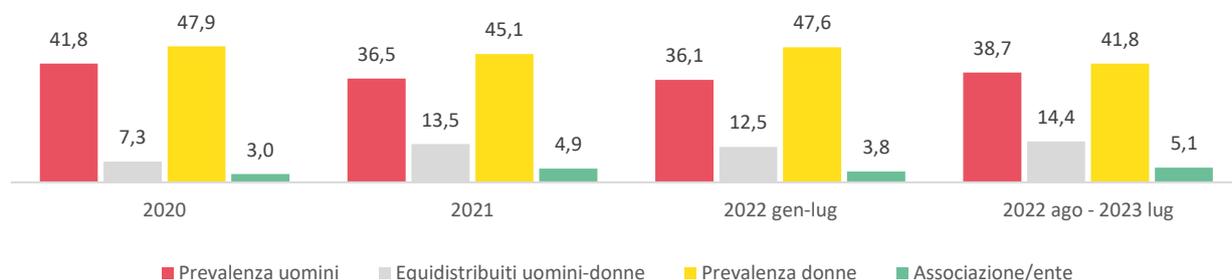
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Distribuzione dei locatori per variabile anagrafica aggregata nel Comune di Bologna

Con l'obiettivo di attribuire a ciascun immobile una caratterizzazione anagrafica del locatore si sono costruite variabili aggregate in base al genere, all'età e alla nazionalità. Nel confronto con le altre dimensioni anagrafiche, il genere è sicuramente quella che mostra una distribuzione più polarizzata e quindi con più ampi spazi di lettura: **tra agosto 2022 e luglio 2023 il 41,8% degli immobili nel Comune di Bologna corrisponde a locatori a "prevalenza donne"**, consistenza comunque in calo rispetto ai periodi osservati. La lettura per età e nazionalità, come già anticipato, mostra invece forti

polarizzazioni di immobili con locatori italiani (92,7% tra agosto 2022 e luglio 2023, dato comunque in calo rispetto al 96,9% del 2020 e al 93,6% del 2021).

Fig. 8.12 - Locatori per variabile aggregata di genere nel Comune di Bologna
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

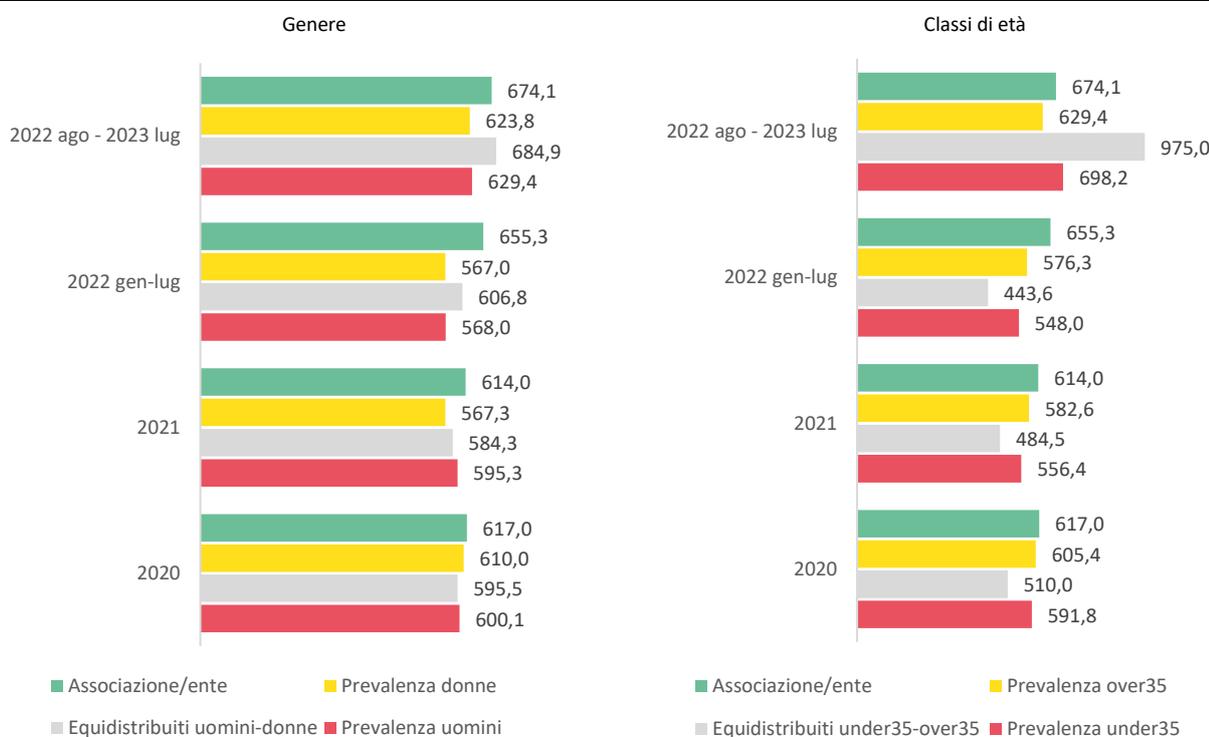
Se la **superficie media** degli immobili dati in locazione a canone concordato nel Comune di Bologna cresce a 73,2 metri quadri tra agosto 2022 e luglio 2023 (a fronte dei 69,7 metri quadri del 2020 e del 67,4 metri quadri del 2021), l'osservazione per variabili anagrafiche aggregate evidenzia come gli incrementi siano meno marcati per gli immobili con locatori a "prevalenza donne" (69,6 metri quadri a fronte dei 72,8 metri quadri per gli immobili a "prevalenza uomini" nell'ultimo periodo di osservazione). Dinamiche in crescita, invece, si riscontrano per gli immobili con locatori a "prevalenza under 35" (passati dai 62,8 metri quadri del 2021 ai 74,3 metri quadri di agosto 2022-luglio 2023) e con locatori a "prevalenza stranieri" (passati dai 54,3 metri quadri del 2021 ai 90 metri quadri di agosto 2022-luglio 2023).

Se la metratura media cresce, **i parametri di qualità degli immobili**, espressione della qualità stessa dell'abitazione, mostrano numeri costanti (6,5 in tutti i periodi osservati ovvero un valore al di sotto della media metropolitana pari a 6,7). Nel periodo di agosto 2022 e luglio 2023, il numero di parametri di qualità negli immobili con locatori a "prevalenza under 35" si porta a 8 a fronte dei 7 del 2021 mentre gli immobili con locatori a prevalenza "over 35" continuano a mostrare un numero di parametri in linea con i precedenti periodi in osservazione (6,4 tra agosto 2022 e luglio 2023 e 6,4 nel 2021). Le osservazioni per età e genere, diversamente, non mostrano cambiamenti significativi rispetto ai valori medi e in un confronto temporale.

Diversamente dai parametri di qualità, il Comune di Bologna mostra un numero medio di **maggiorazioni contrattuali**, ovvero strumenti di flessibilità contrattuale che impattano sulla determinazione del canone, superiore alla media della Città Metropolitana (3,3 a fronte dei 3, nel periodo agosto 2022-luglio 2023). La lettura per variabile anagrafica non mostra evidenze di significato se non riscontrare per gli immobili con locatori a "prevalenza under 35" un incremento più importante rispetto ai precedenti periodi: dalle 3 maggiorazioni del 2021 alle 3,4 del periodo agosto 2022-luglio 2023.

L'interazione tra metratura, parametri di qualità e maggiorazioni contribuisce a determinare **il valore del canone mensile**. Il canone mensile medio nel periodo agosto 2022 e luglio 2023 è pari a 637,3 euro collocandosi ben al di sopra di quanto riscontrato nei precedenti periodi posti in osservazione. Escludendo i pochi casi di equidistribuzione per profilo anagrafico nella composizione dei locatori, una lettura per variabile anagrafica aggregata dei locatori mostra come, dopo le Associazioni (674,1 euro) i canoni siano più alti quando i locatori sono a "prevalenza uomini" (629,4 euro nel periodo agosto 2022-luglio 2023), a "prevalenza under 35" (698,2 euro) e a "prevalenza stranieri" (758,3 euro). In dinamica, il canone mostra valori tendenzialmente più alti rispetto ai periodi precedenti per gli immobili con locatori a "prevalenza stranieri" e a "prevalenza under 35".

Fig. 8.13 - Canone medio dell'immobile per variabile anagrafica aggregata del locatore nel Comune di Bologna (valori medi)

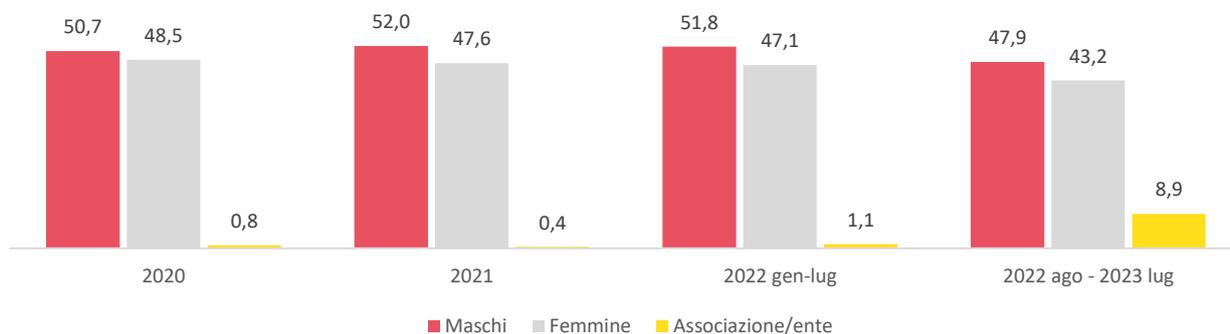


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

8.4 Il profilo anagrafico dei conduttori

I conduttori che hanno sottoscritto un contratto di canone concordato ordinario nel Comune di Bologna, per un immobile o una porzione di immobile, nel corso del primo anno di applicazione del Nuovo Accordo territoriale tra agosto 2022 e luglio 2023 sono stati 799, pari al 56,3% del totale dei conduttori della Città Metropolitana di Bologna. Il numero dei conduttori, nel Comune di Bologna, nell'ultimo periodo di osservazione risulta notevolmente inferiore rispetto agli anni precedenti (1.183 nel 2020 e 1.374 nel 2021), così come rilevato anche per l'intera area metropolitana.

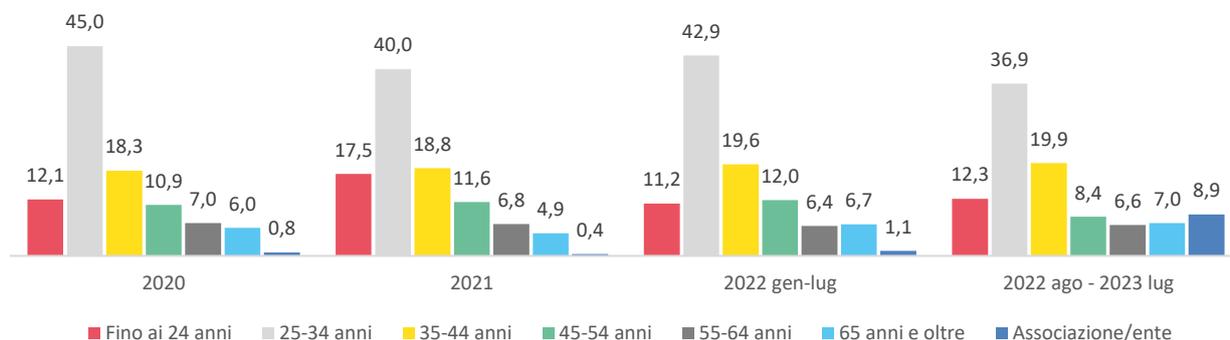
Fig. 8.14 - Conduttori per genere nel Comune di Bologna
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

La quota di conduttori maschi è superiore a quella della componente femminile nei quattro periodi in analisi; tra agosto 2022 e luglio 2023 l'incidenza dei conduttori maschi risulta più contenuta (47,9%). Nell'ultimo periodo si riscontra un rilevante aumento delle Associazioni o Enti che rappresentano l'8,9% del totale dei conduttori, prevalentemente impegnate nel settore della locazione per studenti universitari.

Fig. 8.15 - Conduttori per classi d'età nel Comune di Bologna
(composizioni %)



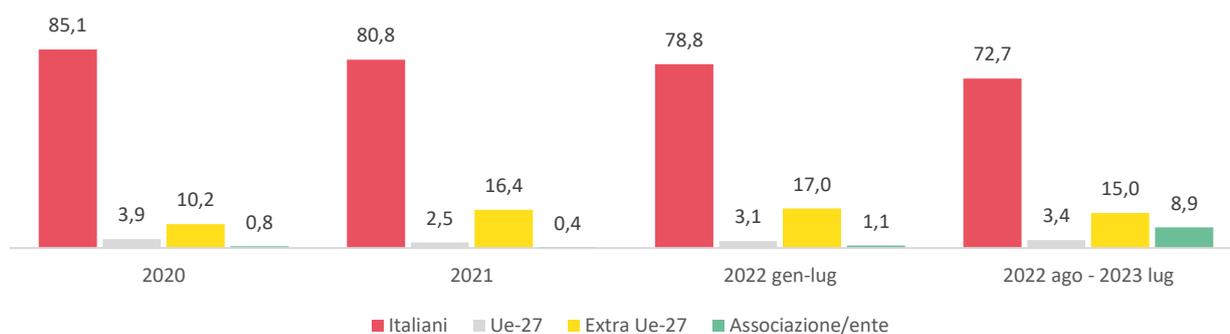
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Il numero dei conduttori si riduce all'aumentare dell'età. Nell'ultimo periodo quasi il 37% degli inquilini del Comune di Bologna è concentrato nella fascia 25-34 anni e circa il 20% nella classe 35-44 anni.

L'età media dei conduttori pari a 37,8 anni, tra agosto 2022 e luglio 2023, risulta più bassa rispetto a quella dell'intera Città Metropolitana (39,7 anni).

Infine, **i conduttori stranieri si attestano al 18,4% nell'ultimo periodo**, dato in linea con il 2021. I conduttori di nazionalità italiana risultano il 72,7% del totale, tra agosto 2022 e luglio 2023, evidenziando una diminuzione dell'incidenza rispetto ai periodi precedenti.

Fig. 8.16 - Conduttori per nazionalità nel Comune di Bologna
(composizioni %)

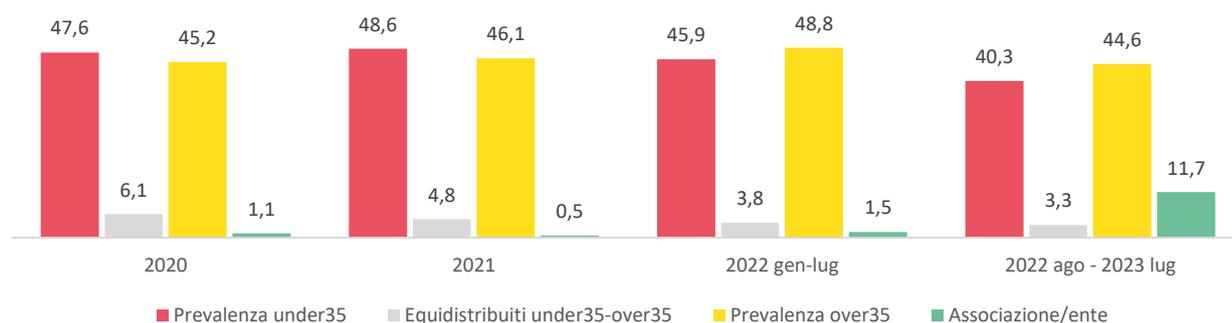


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Distribuzione dei conduttori per variabili anagrafiche aggregate nel Comune di Bologna

L'analisi effettuata in relazione alla variabile aggregata di età dei conduttori evidenzia come per il 2020 e il 2021 la maggior parte degli immobili situati nel Comune di Bologna abbia inquilini a "prevalenza under35", circa il 48% del totale. Tra agosto 2022 e luglio 2023, si registra un consistente aumento delle Associazioni, che nel caso delle variabili aggregate rappresentano l'11,7% del totale degli immobili, tale quota così rilevante rispetto agli altri periodi di osservazione, altera i rapporti percentuali delle composizioni anagrafiche delle variabili. Nell'ultimo periodo si registra una diminuzione rispetto ai periodi precedenti, degli **immobili con inquilini prevalentemente under 35 che rappresentano comunque il 40,3%**, a differenza del 2020 e del 2021 la quota di immobili con conduttori prevalentemente under 35 risulta inferiore alla quota di immobili con conduttori over35 (44,6%). Dalla lettura per nazionalità si osserva come la quota di immobili con conduttori a "prevalenza italiani" si riduca attestandosi al 69,6% nell'ultimo periodo (83,1% nel 2020), gli immobili con conduttori a "prevalenza stranieri" risultano circa il 17%, dato in linea con il 2021 e in aumento rispetto al 2020.

Fig. 8.17 - Immobili per variabile aggregata di età dei conduttori nel Comune di Bologna
(composizioni %)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Analizzando il numero medio dei **parametri di qualità**, che risulta pari a 6,5 per la totalità degli immobili locati nel Comune di Bologna (valore leggermente inferiore al 6,7 della Città metropolitana), si osserva come **per gli immobili che hanno come conduttori le Associazioni** tale parametro presenti il **valore più elevato pari a 7,5 nell'ultimo periodo**. Un valore superiore al dato medio si registra anche negli immobili con conduttori "equidistribuiti uomini-donne" che presentano 6,8 parametri nel periodo tra agosto 2022 e luglio 2023. Gli **immobili** situati nel comune di Bologna **con inquilini a "prevalenza stranieri"** sono caratterizzati da **un numero medio di parametri di qualità più contenuto**, che si attesta a **5,8** tra agosto 2022-luglio 2023. La lettura in relazione all'età del conduttore non mostra scostamenti rilevanti rispetto alla distribuzione totale.

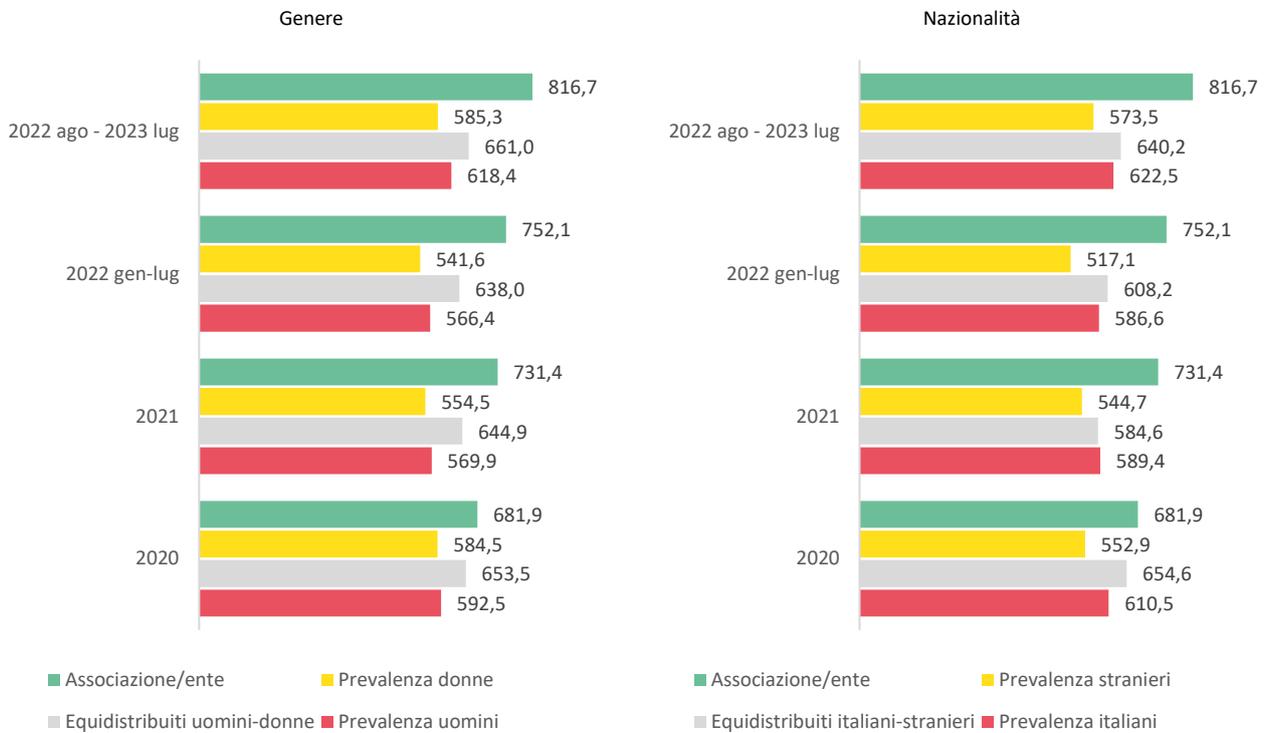
Nel periodo agosto 2022-luglio 2023 gli immobili del Comune di Bologna nella loro totalità presentano in media 3,3 **maggiorazioni** (valore più elevato rispetto a quello dell'area metropolitana). Per gli immobili affittati alle Associazioni il numero medio di maggiorazioni risulta più elevato e si attesta a 3,8 nell'ultimo periodo. Per classe di età si osserva un numero di maggiorazioni più elevate per gli immobili a "prevalenza under 35" (3,3 rispetto a 3 degli "over 35") e per gli immobili a "prevalenza italiani" (3,2 rispetto a 3).

Relativamente alla **superficie media convenzionale**, si osserva come in tutti i periodi osservati gli **immobili di dimensioni maggiori sono quelli in affitto alle Associazioni**, che presentano una dimensione nettamente superiore al dato medio (95 metri quadri nell'ultimo periodo a fronte dei 73,2 metri quadri dell'intera distribuzione). Gli **immobili di dimensioni più contenute** sono quelli con conduttori a "prevalenza under35" (65,9 metri quadri agosto 2022-luglio 2023).

Il **canone medio** degli immobili locati nel Comune di Bologna risulta pari a 637,3 euro nel periodo tra agosto 2022 e luglio 2023, valore in aumento rispetto ai periodi precedenti. **Gli immobili che hanno come conduttori le Associazioni sono caratterizzati da un canone medio più elevato**, pari a 816,7 euro nell'ultimo periodo. Rispetto alla variabile di genere **valori più elevati del canone si riscontrano per gli immobili con conduttori "equidistribuiti tra uomini e donne"** (661 euro), in relazione all'età per gli immobili **con conduttori a "prevalenza over35"** (620,3). Relativamente

alla variabile aggregata di nazionalità gli immobili **con inquilini a “prevalenza italiani”** hanno un canone medio più elevato (622,5 euro), in confronto agli immobili con inquilini prevalentemente stranieri (573,5).

Fig. 8.18 - Canone medio dell'immobile per variabile anagrafica aggregata del conduttore
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

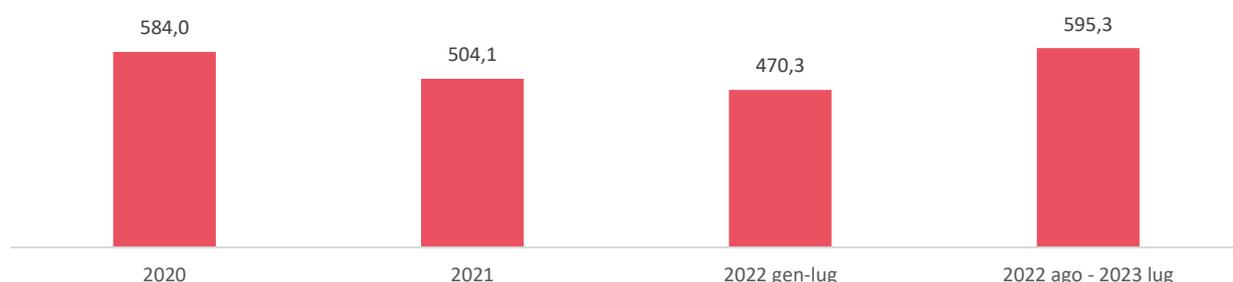
8.5 I contratti per studenti universitari

La Banca dati del Sunia ha registrato l'attestazione di 559 **contratti a canone concordato per studenti nel Comune di Bologna (il 94,9% dei contratti attestati per la Città Metropolitana di Bologna) di cui 133 nel periodo agosto 2022 e luglio 2023, in calo rispetto ai 156 del 2020 e dei 219 del 2021.** Diversamente dai contratti ordinari, una quota consistente dei contratti per studenti nel Comune di Bologna riguarda porzioni di immobili (il 21,8% tra agosto 2022 e luglio 2023) e si colloca nella fascia di pregio (29,3% tra agosto 2022 e luglio 2023). Di interesse osservare come una quota più consistente di immobili affittati tramite contratto per studenti abbia almeno 4 vani (44,4% nel periodo agosto 2022 e luglio 2023) rispetto ai contratti ordinari (32,2%) pur avendo una superficie media inferiore (71 metri quadri nell'ultimo periodo di osservazione a fronte dei 73,2 metri quadri per i contratti ordinari nel Comune di Bologna).

In linea con i contratti ordinari, gli immobili affittati con contratti a canone concordato per studenti nel Comune di Bologna si collocano in larga parte **nella fascia media per parametri di qualità** (con 4-7 parametri, 65,4% nel periodo agosto 2022-luglio 2023) registrando un numero medio di parametri di qualità pari a 6,15 (leggermente inferiore ai 6,48 registrato per i contratti ordinari).

In ultimo, si rileva come nonostante tra agosto 2022 e luglio 2023 **il numero di maggiorazioni contrattuali per i contratti per studenti non mostri segnali di crescita nei periodi osservati** (2,75 tra agosto 2022 e luglio 2023 a fronte di 2,79 nel 2021) e si collochi strutturalmente al di sotto di quanto rilevato per i contratti ordinari, **il valore del canone medio mensile rilevi la variazione più alta** rispetto all'ultima annualità considerata. Se per i contratti ordinari il valore medio del canone si alza dai 582,1 euro del 2021 a 637,3 euro tra agosto 2022 e luglio 2023, per i contratti per studenti salgono rispettivamente da 504,1 euro a 595,3 euro.

Fig. 8.19 - Canone medio dell'immobile affittato con contratto a canone concordato per studenti nel Comune di Bologna (valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

8.6 I contratti transitori

La Banca dati del Sunia Bologna ha registrato nel Comune di Bologna l'**attestazione** di 58 contratti a canone concordato di tipo transitorio complessivamente: **10 nel corso del primo anno di applicazione del Nuovo Accordo territoriale** (agosto 2022 - luglio 2023) sono stati, 9 nel periodo gennaio-luglio 2022, 20 nel 2021 e 19 nel 2020.

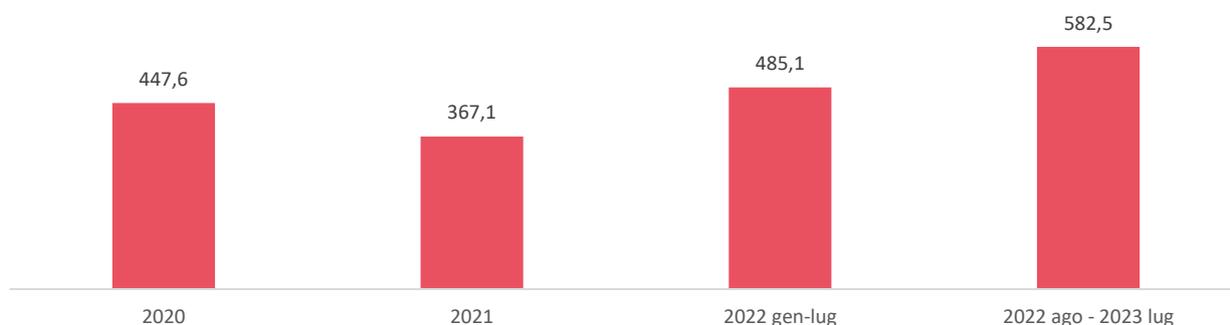
Questa tipologia contrattuale rappresenta una **quota molto contenuta** del totale dei contratti stipulati a Bologna, attestandosi all'**1,3% dei contratti complessivi nel periodo tra agosto 2022 e luglio 2023**.

Per quanto riguarda la distribuzione degli immobili rispetto al **numero di vani** che li compongono si osserva una fotografia eterogena nei diversi periodi. **Nell'ultimo periodo la metà degli immobili è composto da tre vani**, si registra un aumento della superficie media convenzionale negli anni dai 54,3 metri quadri del 2020 ai 71,2 metri quadri del periodo agosto 2022-luglio 2023.

Gli immobili locati nel Comune di Bologna con contratto di tipo transitorio **si collocano prevalentemente nella fascia media dei parametri di qualità** (4-7 parametri) e rappresentano il 60% del totale degli immobili nell'ultimo periodo, erano circa il 70% nel 2020 e nel 2021. Il numero medio dei **parametri di qualità** per gli immobili affittati con contratto transitorio risulta pari a 6,4 tra agosto 2022 e luglio 2023. In media gli immobili locati presentano un valore molto contenuto delle maggiorazioni rispetto ai contratti ordinari: **2,2 criteri di maggiorazione nell'ultimo periodo**, erano 1,8 nel 2020.

Il canone medio, per gli immobili locati con contratto di tipo transitorio, **risulta pari a 582,5 euro nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale**, valore nettamente superiore, così come per le altre tipologie contrattuali, a quanto registrato per i periodi precedenti: 367,1 euro nel 2021 e 447,6 euro nel 2020.

Fig. 8.20 - Canone medio per gli immobili locati con contratto transitorio nel Comune di Bologna
(valori medi)



Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Riflessioni conclusive

Analogamente a quanto osservato per l'intera Città Metropolitana, anche nel Comune di Bologna nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale si osserva una diminuzione delle **nuove attestazioni che risultano pari a 748 (agosto 2022-luglio 2023), dato inferiore rispetto alle annualità del 2020 (981) e soprattutto del 2021 (1.163)**, diminuzione che interessa tutte le tipologie di contratto analizzate (ordinario, studenti, transitorio). Nel complesso le attestazioni registrate nel Comune di Bologna rappresentano circa il **60% del totale delle nuove attestazioni della Città Metropolitana** nei diversi periodi considerati.

Gli immobili locati con **contratto ordinario** sono stati **605** tra agosto 2022-luglio 2023 (il 55,9% dell'intera CM), in diminuzione rispetto al 2020 (806) e 2021 (924). Circa la metà degli immobili appartiene alla **"fascia B"** (52,6% nel periodo agosto 2022-luglio 2023), mentre rispetto alla dimensione risultano più diffusi gli immobili composti da **tre vani (36%)**, seguiti da quelli composti da due vani (22%) e quattro vani (23,3%), e in media si rileva una superficie convenzionale pari a **73,2 mq** (inferiore rispetto ai 76,1 mq dell'intera CM). Gli immobili presentano **6,5 parametri di qualità** (inferiori rispetto ai 7,5 della CM), e quelli più diffusi sono il riscaldamento (96,9%), il piano di accesso/ascensore (91,2%), la categoria catastale (81,7%), la cantina/soffitta (75%), il balcone (71,2%), il sistema di sicurezza (65%) e il verde condominiale (42,3%). Quasi due terzi degli immobili appartiene alla **fascia media di qualità (63,3%)**. In media gli immobili presentano **3,3 maggiorazioni contrattuali** (superiori rispetto alle 3 della CM), e quelle più diffuse sono il recesso (92,9%), l'arredo (75,5%), il deposito (71,2%) e la durata contrattuale (63%). **Nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale il canone concordato medio nel Comune di Bologna è stato pari a 637 euro, dato superiore al canone medio registrato nel 2020 (605 euro) e nel 2021 (582 euro). L'aumento del canone medio interessa quasi tutte le diverse tipologie di immobile locato**, e nel confronto tra i diversi periodi vanno considerate alcune modifiche contrattuali riportate nel Nuovo Accordo Territoriale 2022 che possono aver inciso sull'innalzamento del canone medio, come gli innalzamenti percentuali di alcune maggiorazioni (in particolare durata del contratto e classe energetica che hanno controbilanciato una contrazione della maggiorazione relativa all'arredo), mentre meno impattante risulta essere l'inserimento del parametro aggiuntivo relativo all'impianto fotovoltaico/pannelli solari poiché ancora poco diffuso nel patrimonio immobiliare locato. Completa la fotografia la dimensione degli immobili, che nell'ultimo periodo risultano in media più ampi, elemento anche questo che incide in parte sull'innalzamento del canone medio.

Passando all'analisi dei locatori e dei conduttori, e analogamente a quanto osservato per gli immobili, anche in questo caso si riscontra una **diminuzione dei soggetti coinvolti dal canone concordato**: nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo si osservano **770 locatori e 799 conduttori**.

Rispetto ai **locatori** (770), tra agosto 2022-luglio 2023 si osserva come l'incidenza **femminile** sul totale dei locatori scenda al **49,9%**, evidenziando un ribilanciamento di genere, mentre rispetto all'età si osserva un progressivo innalzamento dell'**età media** che si attesta a **63,5 anni** (gli over 65 rappresentano il 44,5% dei locatori). Diminuisce leggermente la quota di locatori **italiani**, anche se continua a rappresentare la quasi totalità (**93,8%**). Attraverso le variabili aggregate per immobile, si osserva come dopo le associazioni/enti (674,1 euro), i canoni più elevati si riscontrino tra gli immobili a "prevalenza uomini" (629,4 euro), a "prevalenza under 35" (698,2 euro) e a "prevalenza stranieri" (758,3 euro). In dinamica, il canone mostra valori tendenzialmente più alti rispetto ai periodi precedenti per gli immobili con locatori a "prevalenza stranieri" e a "prevalenza under 35".

Rispetto ai **conduttori** (799), tra agosto 2022-luglio 2023 l'incidenza **maschile** (**47,9%**) continua ad essere superiore rispetto a quella femminile, e si segnala un incremento delle **Associazioni/enti** (**8,9%**), che operano soprattutto nel settore della locazione per studenti universitari. L'età media dei conduttori è pari a **37,8 anni** e i **conduttori stranieri** rappresentano il **18,4%**. Attraverso le variabili aggregate per immobile, si osserva come dopo le associazioni/enti (816,7 euro), i canoni più elevati si riscontrino tra gli immobili con conduttori "equidistribuiti uomini-donne" (661 euro), a "prevalenza over 35" (620,3 euro) e a "prevalenza italiani" (622,5 euro).

Passando ai **contratti per studenti universitari**, anche in questo caso si riscontra una **contrazione delle nuove attivazioni**, che sono state **133** nel periodo agosto 2022-luglio 2023. Nel complesso i contratti per studenti interessano più di frequente porzioni di immobili (21,8%) rispetto ai contratti ordinari, mostrano una maggiore incidenza nella "fascia pregio" (29,3%), un maggior numero di vani, e un minor numero di parametri di qualità (6,15) e di criteri di maggiorazione (2,75). Anche in questo caso il canone risulta in aumento, in modo più intenso di quanto osservato per i contratti ordinari, e pari a **595,3 euro** nel periodo agosto 2022-luglio 2023.

Anche i **contratti transitori**, numericamente più contenuti, risultano in contrazione, e sono stati **10** nel periodo agosto 2022-luglio 2023. Nell'ultimo periodo circa la metà degli immobili era composto da tre vani, 6,4 parametri di qualità e 2,2 criteri di maggiorazione, con un canone medio in aumento pari a **582,5 euro**.

In conclusione, come emerso dall'analisi, **sia per i contratti ordinari, che per quelli per studenti universitari e transitori nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale (agosto 2022-luglio 2023) da un lato si osserva una diminuzione numerica dei nuovi contratti attestati, mentre dall'altro un innalzamento del canone medio.**

RIFLESSIONI FINALI DI SINTESI

In continuità con i precedenti rapporti di analisi, il presente rapporto di ricerca ha analizzato le caratteristiche delle **nuove attestazioni dei contratti a canone concordato (dati di flusso)** contenute all'interno della **Banca Dati del Sunia Bologna**, relative all'intera **Città Metropolitana di Bologna** e ai seguenti archi temporali: **2020, 2021, 2022 gennaio-luglio e agosto 2022-luglio 2023**. Tale articolazione temporale si è resa necessaria al fine di **monitorare i contratti di locazione attestati nel primo anno di entrata in vigore del Nuovo Accordo Territoriale** (agosto 2022-luglio 2023), sia da un punto quantitativo in termini di numerosità delle nuove attestazioni, che da un punto qualitativo in termini di caratteristiche degli immobili locati e dei relativi locatori e conduttori. Per tale motivo, dunque, all'interno del report si è dato un maggiore spazio espositivo ai dati relativi al primo anno di applicazione del nuovo Accordo Territoriale, cercando di cogliere l'evoluzione dei dati nel tempo senza cadere nella tentazione di accostare quattro diversi periodi quantitativamente (estensione temporale considerata) e qualitativamente (Accordi Territoriali applicati). Allo stesso tempo, i periodi analizzati risultano fortemente differenti in termini di dinamiche del mercato della locazione, essendo stati soprattutto il 2020 e in parte il 2021 condizionati dall'emergenza pandemica.

Il primo dato da richiamare è **il numero di attestazioni registrate nel primo anno del nuovo Accordo Territoriale, pari a 1.248, dato inferiore rispetto alle precedenti annualità del 2020 (1.662 nuove attestazioni) e del 2021 (1.937)**. Quest'ultimo in particolare ha rappresentato l'anno in analisi con il maggior numero di attestazioni, probabilmente grazie a una ripresa delle locazioni dopo il picco dell'emergenza pandemica del 2020. Nel complesso, nell'ultimo periodo si osserva una **riduzione delle attestazioni per tutte le tipologie di contratto a canone concordato**, mentre il peso delle diverse tipologie resta stabile tra i diversi periodi: il contratto ordinario rappresenta circa l'87% delle nuove attestazioni, quello per studenti universitari circa l'11%, mentre i contratti transitori meno del 2%. A fronte delle differenze tra le diverse tipologie di contratto, anche in questa edizione del rapporto sono state analizzate separatamente.

Per quanto riguarda i **contratti ordinari**, nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale si sono registrate **1.083 nuove attestazioni**, inferiori rispetto alle 1.473 del 2020 e alle 1.666 del 2021, ma comprensibilmente superiori alle 866 relative ai primi sette mesi del 2022. Gli immobili locati sono collocati per circa la metà nel **Comune di Bologna (55,9%)**, seguito dal Nuovo Circondario imolese (16,3%), dagli altri Comuni Ata (14,2%) e dai Comuni non Ata (13,6%), e sono ubicati in gran parte nelle aree omogenee relative alle **"fasce A-1" (44,1%) e "B-2" (38,1%)**. Gli immobili locati sono di medie dimensioni, composti **soprattutto da tre vani (34,8%)**, oppure da quattro vani (26,8%) o due vani (22,1%), con una superficie convenzionale media pari a

76 mq, in aumento rispetto a quanto registrato nel 2020 (70,7 mq) e nel 2021 (69,2 mq). Gli immobili presentano **6,7 parametri di qualità**, con una maggiore diffusione dei parametri relativi al riscaldamento, piano/ascensore, categoria catastale, balcone, cantina/soffitta e sistema di sicurezza, e nel complesso appartengono alla fascia media di 4-7 parametri di qualità (59,8%), seguita da quella massima (36,6%), quest'ultima in contrazione rispetto al 2020 (42,8%) e al 2021 (38,4%). Si riscontrano in media **3 maggiorazioni contrattuali** (dato stabile tra le diverse annualità, con una maggiore diffusione per il recesso, arredo, deposito e durata contrattuale), e un **aumento del peso percentuale delle maggiorazioni** (dal 22% del 2020-2021 al **23,6%**), soprattutto grazie all'innalzamento della maggiorazione relativa alla durata del contratto e alla classe energetica introdotte nel nuovo Accordo Territoriale. Nei diversi periodi si osserva come **al crescere dell'ampiezza degli immobili cresca il numero di parametri di qualità** (effetto additivo tra elementi che innalzano il canone), **mentre diminuisce il numero di maggiorazioni** (maggiormente utilizzate per gli immobili più piccoli che presentano in media canoni più contenuti).

Nel complesso gli immobili locati nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale presentano un **canone medio pari a 584 euro**, che varia in base alla localizzazione e alle caratteristiche degli immobili, **superiore al canone medio registrato sia nel 2020 (549 euro) che nel 2021 (539 euro)**. Nel confronto tra i diversi periodi vanno considerate alcune modifiche riportate nel Nuovo Accordo Territoriale 2022 che possono aver inciso sull'innalzamento del canone medio, come gli innalzamenti percentuali di alcune maggiorazioni (in particolare durata del contratto e classe energetica dell'immobile), mentre meno impattante risulta essere l'inserimento del parametro aggiuntivo relativo all'impianto fotovoltaico/pannelli solari poiché ancora poco diffuso nel patrimonio immobiliare locato. A conferma di ciò si osserva infatti come gli immobili locati nell'ultimo periodo abbiano avuto in media una percentuale di maggiorazioni leggermente più elevata, mentre un numero medio di parametri pressoché stabile, con una leggera riduzione per la fascia massima di parametri di qualità. Completa la fotografia la dimensione degli immobili, che nell'ultimo periodo risultano in media più ampi, elemento anche questo che incide in parte sull'innalzamento del canone medio.

In linea con una contrazione del numero di attestazioni, si osserva anche una contrazione del numero di locatori e di conduttori.

Nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale il numero di **locatori di immobili con contratto ordinario è stato pari a 1.380**. Si confermano essere a **maggioranza femminile (50,7%)**, anche se la loro incidenza scende per la prima volta in una osservazione lungo l'asse temporale, over 65 (44,7%), con un'**età media complessiva di 63,2 anni**, e **italiani (95,1%)**.

Con l'obiettivo di attribuire a ciascun immobile una caratterizzazione anagrafica del locatore si sono costruite variabili aggregate in base al genere, all'età e alla nazionalità. Attraverso le variabili aggregate si osserva come in tutte le aggregazioni comunali si

riscontri una maggiore numerosità di immobili con locatori a prevalenza femminile. Diversamente, se l'osservazione per età anagrafica mostra una distribuzione asimmetrica per territorio e nel tempo, la lettura per nazionalità aggregata del locatore evidenzia nel confronto una maggiore presenza di immobili a "prevalenza stranieri" nei comuni diversi da Bologna. **Generalmente, gli immobili con locatori a "prevalenza under 35" così come quelli con locatori a "prevalenza straniera" sono nelle aree diverse dalla "fascia di pregio" e quindi in aree mediamente a più basso canone mensile.** Gli immobili con locatori a "prevalenza under 35" sono più diffusi nella fascia massima ma questo non avviene per i locatori a "prevalenza stranieri". Per i primi, dunque, ma non per i secondi, la più alta presenza in minori zone di pregio coesiste con una più alta "qualità dell'abitare". Sempre per gli immobili con locatori a "prevalenza under 35", inoltre, si registra un numero di maggiorazioni (3,5) più alto della media (3) collegate ad una maggiore attenzione alla rinuncia o minore rigidità del deposito cauzionale e dalla più alta qualità energetica degli immobili. Rispetto al genere, si osserva per gli immobili a "prevalenza donne" un maggior addensamento in corrispondenza degli immobili con un minor numero di vani e di conseguenza, considerata la relazione diretta tra ampiezza degli immobili e parametri di qualità, con una minore incidenza della fascia massima dei parametri di qualità. Il **canone medio mensile** si mostra **strutturalmente più alto per gli immobili con locatori "equidistribuiti uomini-donne"** (614,1 euro tra agosto 2022 e luglio 2023) e nell'ultimo periodo **sembra assottigliarsi la distanza tra il canone medio degli immobili con locatori a "prevalenza italiani", prima tendenzialmente più alti, e i canoni medi degli immobili con locatori "stranieri", prima tendenzialmente più bassi.** La **stessa dinamica sembra registrarsi nel confronto tra immobili con locatori under e over 35:** nell'ultimo periodo in osservazione, infatti, il canone degli immobili con locatori under 35 (654,5 euro) supera, per la prima volta, quello degli immobili con locatori over 35 (577,2 euro).

A differenza dei locatori, **i conduttori firmatari di un contratto ordinario (1.419** nel primo anno di applicazione del nuovo Accordo Territoriale), sono in **leggera prevalenza uomini (51,4%)**, soprattutto concentrati nelle classi di età più giovani dei 25-34enni (35,7%), con un'età **media pari a 39,7 anni**, e con un'incidenza della **componente straniera pari al 20,9%**, superiore all'incidenza dei cittadini stranieri sul totale della popolazione residente nella Città Metropolitana di Bologna. Si sottolinea inoltre come nell'ultimo periodo analizzato vi sia un considerevole aumento di **Associazioni/Enti (5,2%)**, soprattutto di cooperative che operano nel settore della locazione per studenti universitari, dato che andrebbe approfondito anche con strumenti qualitativi per comprendere se si tratti di una nuova tendenza oppure di un elemento in linea con il periodo pre-pandemico di cui al momento non si dispone di una banca dati.

Rispetto alla variabile anagrafica per età si osserva come gli immobili con conduttori a "prevalenza under 35" siano situati **principalmente nel Comune di Bologna e nel Nuovo Circondario imolese**, presentino in media 6,5 parametri di qualità, siano caratterizzati da **un numero di maggiorazioni leggermente superiore al dato medio e**

in media di dimensioni più contenute. Rispetto invece alla nazionalità, la quota di immobili a **“prevalenza stranieri”** risulta più elevata rispetto alla media nei **Comuni non Ata e nel Nuovo Circondario imolese**, nelle fasce di minor pregio (“fascia C-3”; “fascia B-2”), presenta una **minore diffusione dei parametri di qualità** e dei criteri di maggiorazione, ed è in media di **dimensioni più grandi**. Se rispetto alla variabile per età non si osservano sostanziali differenze tra il canone degli immobili a “prevalenza under 35” (562,7 euro) e a “prevalenza over 35” (568,6 euro), rispetto alla nazionalità si osserva un **canone medio più contenuto per gli immobili “a prevalenza stranieri”** (538,4 euro rispetto a 575,2 euro), mentre rispetto al genere il canone più elevato si osserva per i conduttori “equidistribuiti uomini-donne” (615,7 euro). Infine, gli immobili che hanno come conduttori le **Associazioni** presentano i canoni più elevati (805,5 euro): sono infatti collocati nella quasi totalità nel Comune di Bologna e nelle aree omogenee di maggiore qualità, presentano un maggior numero di parametri di qualità, di maggiorazioni e hanno una superficie più ampia.

L’incrocio tra le variabili aggregate dei locatori con le variabili aggregate dei conduttori ha permesso anche in questa edizione del rapporto di cogliere **le potenziali relazioni che intercorrono tra locatori e conduttori**, al fine di intercettare eventuali comportamenti preferenziali nella scelta dei conduttori in base al profilo anagrafico dei locatori. Nel complesso si osserva una leggera preferenza incrociata dal punto di vista del genere, mentre più accentuata appare la tendenza che vede **locatori “equidistribuiti uomini-donne” preferire conduttori “equidistribuiti uomini-donne”**. Per quanto riguarda l’età, sembra che **la preferenza dei locatori under 35 per i conduttori under 35 anni si sia ridotta** nell’ultimo periodo osservato, mentre si conferma una **preferenza per i locatori stranieri di conduttori stranieri**.

L’analisi dei **contratti per studenti** universitari si è basata su **141 attestazioni** realizzate nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale, anch’essi **in contrazione rispetto al 2020 (159) e al 2021 (235)**. Gli immobili sono collocati nella quasi totalità nel **Comune di Bologna** (94,3%), principalmente nella **“fascia A-1”** (37,6%), sono di **medie dimensioni** (71,6% ha 3 o 4 vani), destinati principalmente a conduttori giovani (età media 22,8 anni), e nel 21,3% dei casi sono relativi ad una porzione di immobile: tale incidenza non supera il 2% nei contratti ordinari. Il numero di **parametri di qualità** (6,2) e dei criteri di **maggiorazione** (2,8) è **inferiore** rispetto ai contratti ordinari, sottolineando **livelli di “qualità dell’abitare” più contenuti rispetto agli immobili affittati con canone concordato ordinario**. Nonostante questo, **il canone medio è di 591 euro nell’ultimo periodo osservato (agosto 2022-luglio 2023), valore molto più alto** soprattutto rispetto al 2021 e a gennaio-luglio 2022. **In generale, nel primo anno del nuovo Accordo Territoriale il canone concordato medio sembra aumentare di più per i contratti per gli studenti che per i contratti ordinari.**

I **contratti transitori** analizzati nel primo anno di applicazione del Nuovo Accordo Territoriale sono stati **24**, anch’essi in contrazione rispetto al 2020 (30) e al 2021 (36). Gli immobili sono collocati principalmente nel **Comune di Bologna** e nel Nuovo

Circondario imolese, si concentrano principalmente nella “fascia A-1”, sono soprattutto di medie dimensioni, mostrano un minor numero di parametri di qualità (6,5) e di criteri di maggiorazione (1,9) rispetto ai contratti ordinari, sono destinati soprattutto a conduttori nelle fasce di età lavorative più giovani (età media pari a circa 35 anni) e con un’incidenza del 16% per i conduttori stranieri. **Il canone medio è stato pari a 509,9 euro nell’ultimo periodo osservato, anche in questo caso con un valore molto più alto rispetto a quanto rilevato per gli anni precedenti.**

Per concludere, a fronte dell’analisi delle diverse tipologie di contratto a canone concordato attestate nella Città Metropolitana di Bologna nel **primo anno di applicazione del nuovo Accordo Territoriale**, da un lato si sottolinea una **contrazione delle nuove attivazioni**, sia rispetto al 2020 che al 2021, e dall’altro si osserva invece un **innalzamento del canone medio concordato per le diverse tipologie di immobili**, con un innalzamento più consistente per i contratti per studenti. Anche a fronte di tale dinamica, resta sempre più attuale la necessità di condurre ulteriori indagini che permettano di cogliere quali fattori incidano sul fenomeno della locazione a canone concordato rispetto a quella a canone libero e a quello turistico, sia dal punto di vista dei proprietari degli immobili che degli inquilini, per comprendere ed approfondire quali siano i potenziali elementi di forza e quali di debolezza della locazione a canone concordato.

APPENDICE STATISTICA

PER DISTRETTO

Nella seguente Appendice Statistica vengono riportati i principali dati relativi alla totalità dei contratti a canone concordato (ordinari, per studenti universitari e transitori) attestati per Distretto.

In particolare, per ogni periodo temporale e per i singoli Comuni del Distretto, suddivisi attraverso la classificazione Ata-Non Ata, verranno riportati:

- Il numero di contratti attestati;
- La durata media dei contratti in anni;
- L'ampiezza degli immobili in mq;
- Il numero medio di parametri di qualità;
- Il numero medio di criteri di maggiorazione;
- Il canone medio;
- La differenza tra canone comunale e canone della Città Metropolitana.

Distretto Città di Bologna



- **Comuni**
Ata: Comune di Bologna.
- **Contratti attestati**
2020 gennaio-dicembre: 981 contratti (di cui 19 transitori, 156 per studenti);
2021 gennaio-dicembre: 1.163 contratti (di cui 20 transitori, 219 per studenti);
2022 gennaio-luglio: 531 contratti (di cui 9 transitori, 51 per studenti);
2022 agosto - 2023 luglio: 748 contratti (di cui 10 transitori, 133 per studenti).

Tab. 1 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2020 (dati assoluti, valori medi)

	2020						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Comune di Bologna	981	3,9	69,6	6,4	3,0	598,6	32,6
Totale Distretto - ATA	981	3,9	69,6	6,4	3,0	598,6	32,6
Totale CM Bologna - ATA	1.438	4,1	70,4	6,7	3,0	566,0	-
Totale Distretto	981	3,9	69,6	6,4	3,0	598,6	47,5
Totale CM Bologna	1.662	4,1	70,6	6,7	2,9	551,1	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 2 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2021 (dati assoluti, valori medi)

	2021						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Comune di Bologna	1.163	3,8	65,7	6,4	3,1	563,7	19,2
Totale Distretto - ATA	1.163	3,8	65,7	6,4	3,1	563,7	19,2
Totale CM Bologna - ATA	1.666	3,9	67,3	6,6	3,0	544,5	-
Totale Distretto	1.163	3,8	65,7	6,4	3,1	563,7	31,8
Totale CM Bologna	1.937	3,9	68,0	6,6	3,0	531,9	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 gennaio-luglio (dati assoluti, valori medi)

	2022 gennaio-luglio						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Comune di Bologna	531	4,2	66,3	6,4	3,1	564,1	21,9
Totale Distretto - ATA	531	4,2	66,3	6,4	3,1	564,1	21,9
Totale CM Bologna - ATA	787	4,3	67,5	6,5	3,1	542,2	-
Totale Distretto	531	4,2	66,3	6,4	3,1	564,1	35,9
Totale CM Bologna	932	4,2	68,4	6,6	3,0	528,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 agosto-2023 luglio (dati assoluti, valori medi)

	2022 agosto-2023 luglio						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Comune di Bologna	748	3,9	72,8	6,4	3,2	629,1	30,4
Totale Distretto - ATA	748	3,9	72,8	6,4	3,2	629,1	30,4
Totale CM Bologna - ATA	1.066	4,0	74,2	6,6	3,1	598,8	-
Totale Distretto	748	3,9	72,8	6,4	3,2	629,1	45,9
Totale CM Bologna	1.248	3,9	75,4	6,6	3,0	583,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Distretto Reno Lavino Samoggia



- **Comuni**
Ata: Casalecchio di Reno, Sasso Marconi, Zola Predosa;
Non Ata: Monte San Pietro, Valsamoggia.
- **Contratti attestati**
2020 gennaio-dicembre: 121 contratti (di cui 2 transitori, 0 per studenti);
2021 gennaio-dicembre: 151 contratti (di cui 2 transitori, 0 per studenti);
2022 gennaio-luglio: 93 contratti (di cui 2 transitori, 1 per studenti);
2022 agosto - 2023 luglio: 103 contratti (di cui 2 transitori, 1 per studenti).

Tab. 1 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2020 (dati assoluti, valori medi)

	2020						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Casalecchio di Reno	55	4,8	69,3	6,7	3,3	555,0	-11,0
Sasso Marconi	12	4,8	80,7	7,3	3,0	509,6	-56,4
Zola Predosa	18	4,3	65,3	7,7	3,2	592,6	26,6
Totale Distretto - ATA	85	4,7	70,0	7,0	3,2	556,5	-9,4
Totale CM Bologna - ATA	1.438	4,1	70,4	6,7	3,0	566,0	-
Monte San Pietro	6	4,0	95,2	7,5	3,0	611,7	156,3
Valsamoggia	30	4,5	74,5	6,3	2,7	467,2	11,8
Totale Distretto - NON Ata	36	4,4	77,9	6,5	2,8	491,3	35,9
Totale CM Bologna - NON Ata	224	4,1	71,8	7,1	2,5	455,4	-
Totale Distretto	121	4,6	72,4	6,9	3,1	537,1	-14,0
Totale CM Bologna	1.662	4,1	70,6	6,7	2,9	551,1	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 2 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2021 (dati assoluti, valori medi)

	2021						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Casalecchio di Reno	71	4,6	71,6	7,0	3,3	579,1	34,7
Sasso Marconi	19	4,6	74,5	7,1	2,9	518,7	-25,8
Zola Predosa	29	4,5	68,8	7,4	3,3	557,4	13,0
Totale Distretto - ATA	119	4,6	71,4	7,1	3,2	564,2	19,7
Totale CM Bologna - ATA	1.666	3,9	67,3	6,6	3,0	544,5	-
Monte San Pietro	5	3,8	81,3	6,4	2,4	545,0	90,6
Valsamoggia	27	3,5	73,8	6,4	2,4	451,6	-2,8
Totale Distretto - NON Ata	32	3,5	75,0	6,4	2,4	466,2	11,8
Totale CM Bologna - NON Ata	271	4,0	72,5	6,9	2,6	454,4	-
Totale Distretto	151	4,3	72,2	7,0	3,1	543,4	11,6
Totale CM Bologna	1.937	3,9	68,0	6,6	3,0	531,9	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 gennaio-luglio (dati assoluti, valori medi)

	2022 gennaio-luglio						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Casalecchio di Reno	45	5,2	70,0	6,4	3,3	547,2	5,0
Sasso Marconi	7	4,7	67,8	6,6	3,1	451,1	-91,0
Zola Predosa	26	4,4	70,8	7,0	3,1	556,0	13,9
Totale Distretto - ATA	78	4,9	70,1	6,6	3,2	541,5	-0,6
Totale CM Bologna - ATA	787	4,3	67,5	6,5	3,1	542,2	-
Monte San Pietro	3	5,3	84,2	9,3	3,3	622,2	170,2
Valsamoggia	12	4,3	67,7	6,9	3,1	490,2	38,2
Totale Distretto - NON Ata	15	4,5	71,0	7,4	3,1	516,6	64,6
Totale CM Bologna - NON Ata	145	4,0	73,4	6,8	2,6	452,0	-
Totale Distretto	93	4,8	70,2	6,8	3,2	537,5	9,4
Totale CM Bologna	932	4,2	68,4	6,6	3,0	528,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 agosto-2023 luglio (dati assoluti, valori medi)

	2022 agosto-2023 luglio						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Casalecchio di Reno	37	4,3	72,0	7,0	2,9	593,8	-5,0
Sasso Marconi	10	4,2	88,6	6,5	2,5	582,7	-16,1
Zola Predosa	27	4,9	80,8	7,0	3,2	624,8	26,1
Totale Distretto - ATA	74	4,5	77,4	6,9	3,0	603,6	4,8
Totale CM Bologna - ATA	1.066	4,0	74,2	6,6	3,1	598,8	-
Monte San Pietro	6	3,2	88,5	6,5	1,8	435,0	-57,2
Valsamoggia	23	4,6	82,6	7,3	3,1	556,1	63,8
Totale Distretto - NON Ata	29	4,3	83,9	7,1	2,9	531,0	38,8
Totale CM Bologna - NON Ata	182	3,8	82,5	6,8	2,5	492,2	-
Totale Distretto	103	4,5	79,2	7,0	2,9	583,2	-0,1
Totale CM Bologna	1.248	3,9	75,4	6,6	3,0	583,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Distretto Appennino bolognese



- **Comuni**
Non Ata: Alto Reno Terme, Camugnano, Castel d'Aiano, Castel di Casio, Castiglione dei Pepoli, Gaggio Montano, Grizzana Morandi, Lizzano in Belvedere, Marzabotto, Monzuno, San Benedetto Val di Sambro, Vergato.
- **Contratti attestati**
2020 gennaio-dicembre: 41 contratti (di cui 0 transitori, 0 per studenti);
2021 gennaio-dicembre: 72 contratti (di cui 1 transitorio, 0 per studenti);
2022 gennaio-luglio: 28 contratti (di cui 0 transitori, 0 per studenti);
2022 agosto - 2023 luglio: 34 contratti (di cui 0 transitori, 0 per studenti).

Tab. 1 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2020 (dati assoluti, valori medi)

	2020						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Alto Reno Terme	0	-	-	-	-	-	-
Camugnano	1	3,0	58,0	5,0	1,0	150,0	-305,4
Castel d'Aiano	1	4,0	57,0	7,0	3,0	320,0	-135,4
Castel di Casio	0	-	-	-	-	-	-
Castiglione dei Pepoli	8	3,4	71,9	7,0	2,5	373,8	-81,6
Gaggio Montano	4	3,3	63,2	7,3	2,8	317,5	-137,9
Grizzana Morandi	6	3,0	62,6	7,5	1,5	290,0	-165,4
Lizzano in Belvedere	0	-	-	-	-	-	-
Marzabotto	4	3,5	62,3	5,5	2,5	300,0	-155,4
Monzuno	7	4,0	74,5	5,6	2,3	414,1	-41,2
San Benedetto Val di Sambro	5	3,4	78,2	5,6	0,2	284,0	-171,4
Vergato	5	3,4	65,6	7,0	1,8	392,0	-63,4
Totale Distretto - NON Ata	41	3,4	68,5	6,5	2,0	340,2	-115,2
Totale CM Bologna - NON Ata	224	4,1	71,8	7,1	2,5	455,4	-
Totale Distretto	41	3,4	68,5	6,5	2,0	340,2	-210,9
Totale CM Bologna	1.662	4,1	70,6	6,7	2,9	551,1	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 2 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2021 (dati assoluti, valori medi)

	2021						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Alto Reno Terme	11	3,5	76,8	5,5	1,8	376,8	-77,6
Camugnano	0	-	-	-	-	-	-
Castel d'Aiano	3	3,0	91,8	6,7	2,0	370,0	-84,4
Castel di Casio	2	3,0	73,1	5,5	2,0	325,0	-129,4
Castiglione dei Pepoli	7	3,4	62,6	6,4	3,3	381,4	-73,0
Gaggio Montano	9	3,7	71,9	5,3	2,4	318,8	-135,6
Grizzana Morandi	4	4,5	72,7	8,3	1,5	378,8	-75,7
Lizzano in Belvedere	1	3,0	98,0	7,0	1,0	330,0	-124,4
Marzabotto	10	3,7	71,2	6,5	2,1	401,4	-53,0
Monzuno	16	4,4	60,4	7,9	2,4	409,4	-45,1
San Benedetto Val di Sambro	2	3,0	108,0	6,5	2,5	425,0	-29,4
Vergato	7	3,6	52,5	5,7	2,1	315,7	-138,7
Totale Distretto - NON Ata	72	3,7	69,5	6,5	2,3	373,8	-80,6
Totale CM Bologna - NON Ata	271	4,0	72,5	6,9	2,6	454,4	-
Totale Distretto	72	3,7	69,5	6,5	2,3	373,8	-158,1
Totale CM Bologna	1.937	3,9	68,0	6,6	3,0	531,9	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 gennaio-luglio (dati assoluti, valori medi)

	2022 gennaio-luglio						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Alto Reno Terme	7	3,4	72,9	5,7	2,6	375,0	-77,0
Camugnano	1	3,0	80,0	5,0	3,0	385,0	-67,0
Castel d'Aiano	0	-	-	-	-	-	-
Castel di Casio	2	4,5	60,9	7,5	3,5	425,0	-27,0
Castiglione dei Pepoli	2	3,5	79,9	6,5	2,5	375,0	-77,0
Gaggio Montano	5	3,6	71,5	5,0	2,0	340,0	-112,0
Grizzana Morandi	1	3,0	60,0	10,0	1,0	400,0	-52,0
Lizzano in Belvedere	2	4,5	65,1	5,0	1,5	280,0	-172,0
Marzabotto	0	-	-	-	-	-	-
Monzuno	3	4,3	61,0	4,0	3,0	424,0	-28,0
San Benedetto Val di Sambro	0	-	-	-	-	-	-
Vergato	5	3,0	83,2	6,6	2,2	390,0	-62,0
Totale Distretto - NON Ata	28	3,6	72,1	5,8	2,4	374,7	-77,3
Totale CM Bologna - NON Ata	145	4,0	73,4	6,8	2,6	452,0	-
Totale Distretto	28	3,6	72,1	5,8	2,4	374,7	-153,4
Totale CM Bologna	932	4,2	68,4	6,6	3,0	528,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 agosto-2023 luglio (dati assoluti, valori medi)

	2022 agosto-2023 luglio						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Alto Reno Terme	6	3,3	87,3	6,5	1,7	399,2	-93,1
Camugnano	0	-	-	-	-	-	-
Castel d'Aiano	2	3,0	82,9	6,5	2,5	375,0	-117,2
Castel di Casio	2	3,0	98,0	7,5	1,0	432,5	-59,7
Castiglione dei Pepoli	3	4,0	82,3	5,7	1,7	346,7	-145,6
Gaggio Montano	4	3,0	84,6	5,0	1,3	325,0	-167,2
Grizzana Morandi	0	-	-	-	-	-	-
Lizzano in Belvedere	0	-	-	-	-	-	-
Marzabotto	3	3,0	85,0	7,7	1,0	516,7	24,4
Monzuno	2	4,0	167,4	6,0	2,0	578,5	86,3
San Benedetto Val di Sambro	3	3,0	95,1	5,7	0,3	321,7	-170,6
Vergato	9	3,3	60,0	6,3	2,4	358,9	-133,4
Totale Distretto - NON Ata	34	3,3	84,9	6,3	1,7	389,8	-102,5
Totale CM Bologna - NON Ata	182	3,8	82,5	6,8	2,5	492,2	-
Totale Distretto	34	3,3	84,9	6,3	1,7	389,8	-193,5
Totale CM Bologna	1.248	3,9	75,4	6,6	3,0	583,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Distretto Savena - Idice



- **Comuni**
Ata: Pianoro, San Lazzaro di Savena;
Non Ata: Loiano, Monghidoro, Monterenzio, Ozzano dell'Emilia.
- **Contratti attestati**
2020 gennaio-dicembre: 69 contratti (di cui 3 transitori, 1 per studenti);
2021 gennaio-dicembre: 65 contratti (di cui 1 transitorio, 6 per studenti);
2022 gennaio-luglio: 35 contratti (di cui 0 transitori, 0 per studenti);
2022 agosto - 2023 luglio: 51 contratti (di cui 1 transitorio, 2 per studenti).

Tab. 1 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2020 (dati assoluti, valori medi)

	2020						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Pianoro	11	3,5	77,5	6,8	3,1	532,3	-33,7
San Lazzaro di Savena	30	4,3	62,9	7,3	3,2	520,5	-45,5
Totale Distretto - ATA	41	4,1	66,8	7,1	3,2	523,7	-42,3
Totale CM Bologna - ATA	1.438	4,1	70,4	6,7	3,0	566,0	-
Loiano	4	3,8	60,9	7,0	2,8	335,0	-120,4
Monghidoro	0	-	-	-	-	-	-
Monterenzio	7	5,0	77,0	8,4	2,7	435,0	-20,4
Ozzano dell'Emilia	17	4,6	68,6	8,9	3,4	576,5	121,1
Totale Distretto - NON Ata	28	4,6	69,6	8,5	3,1	506,6	51,3
Totale CM Bologna - NON Ata	224	4,1	71,8	7,1	2,5	455,4	-
Totale Distretto	69	4,3	67,9	7,7	3,1	516,8	-34,3
Totale CM Bologna	1.662	4,1	70,6	6,7	2,9	551,1	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 2 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2021 (dati assoluti, valori medi)

	2021						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Pianoro	11	4,1	73,3	6,9	2,5	537,6	-6,8
San Lazzaro di Savena	35	4,5	68,3	6,9	2,9	548,7	4,2
Totale Distretto - ATA	46	4,4	69,5	6,9	2,8	546,0	1,6
Totale CM Bologna - ATA	1.666	3,9	67,3	6,6	3,0	544,5	-
Loiano	3	3,7	58,2	6,0	3,0	345,0	-109,4
Monghidoro	0	-	-	-	-	-	-
Monterenzio	4	4,8	64,3	7,3	3,3	457,5	3,1
Ozzano dell'Emilia	12	3,6	68,6	7,3	2,5	514,0	59,6
Totale Distretto - NON Ata	19	3,8	66,0	7,1	2,7	475,4	21,0
Totale CM Bologna - NON Ata	271	4,0	72,5	6,9	2,6	454,4	-
Totale Distretto	65	4,2	68,5	6,9	2,8	525,4	-6,5
Totale CM Bologna	1.937	3,9	68,0	6,6	3,0	531,9	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 gennaio-luglio (dati assoluti, valori medi)

	2022 gennaio-luglio						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Pianoro	10	4,3	74,5	6,1	2,0	477,0	-65,2
San Lazzaro di Savena	16	4,3	65,4	6,0	2,9	516,5	-25,7
Totale Distretto - ATA	26	4,3	68,9	6,0	2,6	501,3	-40,9
Totale CM Bologna - ATA	787	4,3	67,5	6,5	3,1	542,2	-
Loiano	0	-	-	-	-	-	-
Monghidoro	1	3,0	119,6	7,0	0,0	370,0	-82,0
Monterenzio	2	6,0	57,3	5,5	3,0	437,5	-14,5
Ozzano dell'Emilia	6	3,5	64,2	8,3	2,5	540,8	88,8
Totale Distretto - NON Ata	9	4,0	68,8	7,6	2,3	498,9	46,9
Totale CM Bologna - NON Ata	145	4,0	73,4	6,8	2,6	452,0	-
Totale Distretto	35	4,2	68,9	6,4	2,5	500,7	-27,5
Totale CM Bologna	932	4,2	68,4	6,6	3,0	528,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 agosto-2023 luglio (dati assoluti, valori medi)

	2022 agosto-2023 luglio						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Pianoro	10	4,2	80,0	6,6	2,3	500,3	-98,5
San Lazzaro di Savena	25	4,6	69,1	6,8	3,2	587,2	-11,6
Totale Distretto - ATA	35	4,5	72,2	6,7	2,9	562,3	-36,4
Totale CM Bologna - ATA	1.066	4,0	74,2	6,6	3,1	598,8	-
Loiano	2	3,0	120,1	6,0	1,5	400,0	-92,2
Monghidoro	0	-	-	-	-	-	-
Monterenzio	2	3,0	131,5	5,0	0,0	375,0	-117,2
Ozzano dell'Emilia	12	3,2	69,2	8,0	3,4	601,8	109,6
Totale Distretto - NON Ata	16	3,2	83,3	7,4	2,8	548,3	56,0
Totale CM Bologna - NON Ata	182	3,8	82,5	6,8	2,5	492,2	-
Totale Distretto	51	4,1	75,7	6,9	2,9	557,9	-25,3
Totale CM Bologna	1.248	3,9	75,4	6,6	3,0	583,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Distretto Pianura Est



- **Comuni**
Ata: Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia;
Non Ata: Argelato, Baricella, Bentivoglio, Budrio, Castello d'Argile, Galliera, Malalbergo, Minerbio, Molinella, Pieve di Cento.
- **Contratti attestati**
2020 gennaio-dicembre: 82 contratti (di cui 1 transitorio, 0 per studenti);
2021 gennaio-dicembre: 101 contratti (di cui 4 transitori, 1 per studenti);
2022 gennaio-luglio: 57 contratti (di cui 0 transitori, 0 per studenti);
2022 agosto - 2023 luglio: 82 contratti (di cui 3 transitori, 0 per studenti).

Tab. 1 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2020 (dati assoluti, valori medi)

	2020						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Castel Maggiore	22	5,0	63,6	8,0	3,4	521,4	-44,6
Castenaso	28	4,8	65,9	7,4	3,1	504,0	-61,9
Granarolo dell'Emilia	8	3,8	72,8	8,3	2,5	519,5	-46,5
Totale Distretto - ATA	58	4,7	66,0	7,7	3,1	512,8	-53,2
Totale CM Bologna - ATA	1.438	4,1	70,4	6,7	3,0	566,0	-
Argelato	5	3,0	81,6	8,0	2,4	610,0	154,6
Baricella	3	4,0	77,3	6,0	3,0	346,7	-108,7
Bentivoglio	0	-	-	-	-	-	-
Budrio	7	3,2	67,6	8,4	3,0	564,3	108,9
Castello d'Argile	0	-	-	-	-	-	-
Galliera	0	-	-	-	-	-	-
Malalbergo	3	3,0	71,6	9,0	1,3	466,7	11,3
Minerbio	2	3,0	66,5	8,5	1,0	490,0	34,6
Molinella	1	3,0	54,0	8,0	1,0	380,0	-75,4
Pieve di Cento	1	5,0	47,0	5,0	3,0	400,0	-55,4
San Giorgio di Piano	1	6,0	95,0	9,0	2,0	670,0	214,6
San Pietro in Casale	1	3,0	97,0	7,0	1,0	550,0	94,6
Totale Distretto - NON Ata	24	3,4	73,1	7,9	2,3	517,5	62,1
Totale CM Bologna - NON Ata	224	4,1	71,8	7,1	2,5	455,4	-
Totale Distretto	82	4,3	68,1	7,8	2,9	514,1	-36,9
Totale CM Bologna	1.662	4,1	70,6	6,7	2,9	551,1	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 2 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2021 (dati assoluti, valori medi)

	2021						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Castel Maggiore	20	4,8	70,7	8,3	3,6	566,5	22,0
Castenaso	12	3,8	64,1	7,6	3,2	512,5	-32,0
Granarolo dell'Emilia	8	4,1	77,4	8,1	3,0	522,9	-21,6
Totale Distretto - ATA	40	4,3	70,1	8,1	3,3	541,6	-2,9
Totale CM Bologna - ATA	1.666	3,9	67,3	6,6	3,0	544,5	-
Argelato	10	3,9	69,2	7,8	2,9	555,8	101,4
Baricella	1	3,0	220,0	8,0	2,0	870,0	415,6
Bentivoglio	5	4,5	79,9	6,4	2,8	562,4	108,0
Budrio	8	3,0	87,3	5,8	1,8	519,4	64,9
Castello d'Argile	5	3,8	89,8	8,8	3,0	586,0	131,6
Galliera	2	3,0	69,8	6,5	2,5	425,0	-29,4
Malalbergo	7	3,6	75,3	7,1	2,7	451,4	-3,0
Minerbio	5	3,6	58,8	7,0	2,8	380,0	-74,4
Molinella	4	4,8	55,7	8,5	3,5	422,5	-31,9
Pieve di Cento	2	3,5	93,2	7,5	2,5	475,0	20,6
San Giorgio di Piano	7	4,7	72,8	8,7	2,9	513,6	59,1
San Pietro in Casale	5	4,8	90,4	8,2	3,0	524,8	70,4
Totale Distretto - NON Ata	61	3,9	78,7	7,5	2,7	509,7	55,3
Totale CM Bologna - NON Ata	271	4,0	72,5	6,9	2,6	454,4	-
Totale Distretto	101	4,1	75,2	7,7	3,0	522,3	-9,5
Totale CM Bologna	1.937	3,9	68,0	6,6	3,0	531,9	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 gen-lug (dati assoluti, valori medi)

	2022 gen-lug						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Castel Maggiore	16	4,9	66,8	8,1	3,6	547,1	4,9
Castenaso	4	3,8	63,6	6,0	2,8	447,5	-94,7
Granarolo dell'Emilia	3	4,0	75,0	7,7	2,7	533,3	-8,9
Totale Distretto - ATA	23	4,6	67,3	7,7	3,3	528,0	-14,2
Totale CM Bologna - ATA	787	4,3	67,5	6,5	3,1	542,2	-
Argelato	3	4,0	68,6	7,7	2,7	470,0	18,0
Baricella	2	3,0	58,8	7,0	2,0	475,0	23,0
Bentivoglio	2	4,0	71,5	8,0	3,5	555,0	103,0
Budrio	3	3,0	75,9	6,0	2,7	383,3	-68,7
Castello d'Argile	2	6,0	60,5	7,0	3,5	480,0	28,0
Galliera	1	4,0	78,0	9,0	4,0	450,0	-2,0
Malalbergo	6	4,3	62,1	7,5	3,2	408,3	-43,7
Minerbio	3	4,0	75,0	6,3	2,7	466,7	14,7
Molinella	3	5,0	71,2	7,7	3,7	510,0	58,0
Pieve di Cento	2	6,0	71,8	8,5	3,5	550,0	98,0
San Giorgio di Piano	5	4,8	64,2	6,4	3,4	442,0	-10,0
San Pietro in Casale	2	5,5	69,0	8,0	3,0	460,0	8,0
Totale Distretto - NON Ata	34	4,4	67,8	7,2	3,1	460,0	8,0
Totale CM Bologna - NON Ata	145	4,0	73,4	6,8	2,6	452,0	-
Totale Distretto	57	4,5	67,6	7,4	3,2	487,4	-40,7
Totale CM Bologna	932	4,2	68,4	6,6	3,0	528,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 ago - 2023 lug (dati assoluti, valori medi)

	2022 ago - 2023 lug						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Castel Maggiore	20	3,9	78,1	8,6	3,1	546,4	-52,4
Castenaso	8	4,0	76,1	7,6	3,1	564,9	-33,9
Granarolo dell'Emilia	7	3,8	71,4	7,9	2,9	518,5	-80,2
Totale Distretto - ATA	35	3,9	76,3	8,2	3,0	545,0	-53,7
Totale CM Bologna - ATA	1.066	4,0	74,2	6,6	3,1	598,8	-
Argelato	7	4,0	88,4	6,4	2,4	485,7	-6,5
Baricella	3	5,0	67,0	6,0	3,3	466,0	-26,2
Bentivoglio	3	4,7	85,7	6,7	3,0	580,0	87,8
Budrio	10	3,7	77,3	5,6	2,5	515,0	22,8
Castello d'Argile	1	3,0	82,8	7,0	2,0	450,0	-42,2
Galliera	2	3,0	79,4	6,0	2,0	475,0	-17,2
Malalbergo	2	3,0	74,2	6,0	3,0	487,5	-4,7
Minerbio	3	5,0	54,7	7,7	4,0	392,7	-99,6
Molinella	7	3,6	78,5	6,9	1,7	458,6	-33,7
Pieve di Cento	2	3,1	62,9	4,0	2,5	432,5	-59,7
San Giorgio di Piano	4	4,5	79,9	7,0	2,8	505,5	13,3
San Pietro in Casale	3	5,0	85,0	7,0	3,3	566,7	74,4
Totale Distretto - NON Ata	47	4,0	77,7	6,3	2,6	490,2	-2,1
Totale CM Bologna - NON Ata	182	3,8	82,5	6,8	2,5	492,2	-
Totale Distretto	82	4,0	77,1	7,1	2,8	513,6	-69,6
Totale CM Bologna	1.248	3,9	75,4	6,6	3,0	583,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Distretto Pianura Ovest



- **Comuni**
Ata: Calderara di Reno;
Non Ata: Anzola dell'Emilia, Crevalcore, Sala Bolognese, San Giovanni in Persiceto, Sant'Agata Bolognese.
- **Contratti attestati**
2020 gennaio-dicembre: 94 contratti (di cui 0 transitori, 0 per studenti);
2021 gennaio-dicembre: 86 contratti (di cui 1 transitorio, 0 per studenti);
2022 gennaio-luglio: 39 contratti (di cui 0 transitori, 0 per studenti);
2022 agosto - 2023 luglio: 41 contratti (di cui 1 transitorio, 0 per studenti).

Tab. 1 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2020 (dati assoluti, valori medi)

	2020						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Anzola dell'Emilia	28	5,3	66,4	8,0	3,5	526,3	-39,7
Calderara di Reno	5	4,4	77,7	8,2	3,0	527,2	-38,8
Totale Distretto - ATA	33	5,2	68,1	8,0	3,4	526,5	-39,5
Totale CM Bologna - ATA	1.438	4,1	70,4	6,7	3,0	566,0	-
Crevalcore	10	5,1	62,3	7,5	3,0	437,0	-18,4
Sala Bolognese	2	5,0	51,5	8,5	3,0	405,0	-50,4
San Giovanni in Persiceto	45	4,5	72,4	7,9	2,6	505,5	50,1
Sant'Agata Bolognese	4	5,3	73,0	7,8	3,5	531,8	76,4
Totale Distretto - NON Ata	61	4,7	70,1	7,8	2,8	492,7	37,3
Totale CM Bologna - NON Ata	224	4,1	71,8	7,1	2,5	455,4	-
Totale Distretto	94	4,8	69,4	7,9	3,0	504,6	-46,5
Totale CM Bologna	1.662	4,1	70,6	6,7	2,9	551,1	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 2 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2021 (dati assoluti, valori medi)

	2021						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Anzola dell'Emilia	39	4,6	76,7	7,8	2,8	540,0	-4,5
Calderara di Reno	5	3,2	75,9	7,4	2,0	499,6	-44,9
Totale Distretto - ATA	44	4,4	76,6	7,8	2,7	535,4	-9,0
Totale CM Bologna - ATA	1.666	3,9	67,3	6,6	3,0	544,5	-
Crevalcore	22	4,8	67,2	7,1	2,8	438,0	-16,5
Sala Bolognese	3	4,0	78,8	7,7	2,7	488,0	33,6
San Giovanni in Persiceto	13	4,7	67,3	7,4	3,1	479,5	25,1
Sant'Agata Bolognese	4	6,0	88,5	8,8	3,5	652,5	198,1
Totale Distretto - NON Ata	42	4,8	70,1	7,4	2,9	474,8	20,4
Totale CM Bologna - NON Ata	271	4,0	72,5	6,9	2,6	454,4	-
Totale Distretto	86	4,6	73,4	7,6	2,8	505,8	-26,0
Totale CM Bologna	1.937	3,9	68,0	6,6	3,0	531,9	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 gen-lug (dati assoluti, valori medi)

	2022 gen-lug						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Anzola dell'Emilia	12	5,1	68,1	7,1	2,9	508,8	-33,4
Calderara di Reno	6	4,3	63,3	8,2	3,3	480,8	-61,4
Totale Distretto - ATA	18	4,8	66,5	7,4	3,1	499,4	-42,7
Totale CM Bologna - ATA	787	4,3	67,5	6,5	3,1	542,2	-
Crevalcore	8	4,6	86,9	6,6	2,3	452,5	0,5
Sala Bolognese	2	3,0	75,4	9,5	2,5	377,5	-74,5
San Giovanni in Persiceto	10	3,9	76,4	7,2	2,1	497,0	45,0
Sant'Agata Bolognese	1	3,0	120,0	7,0	2,0	550,0	98,0
Totale Distretto - NON Ata	21	4,0	82,4	7,2	2,2	471,2	19,2
Totale CM Bologna - NON Ata	145	4,0	73,4	6,8	2,6	452,0	-
Totale Distretto	39	4,4	75,0	7,3	2,6	484,2	-43,9
Totale CM Bologna	932	4,2	68,4	6,6	3,0	528,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 ago - 2023 lug (dati assoluti, valori medi)

	2022 ago - 2023 lug						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Anzola dell'Emilia	8	3,9	75,4	8,3	2,9	562,5	-36,3
Calderara di Reno	7	4,0	73,6	7,0	2,9	487,9	-110,9
Totale Distretto - ATA	15	3,9	74,6	7,7	2,9	527,7	-71,1
Totale CM Bologna - ATA	1.066	4,0	74,2	6,6	3,1	598,8	-
Crevalcore	15	4,4	78,3	7,3	2,7	500,8	8,6
Sala Bolognese	1	4,0	90,0	8,0	3,0	600,0	107,8
San Giovanni in Persiceto	8	3,8	86,0	7,8	2,3	568,8	76,5
Sant'Agata Bolognese	2	6,0	68,9	6,0	3,0	486,3	-6,0
Totale Distretto - NON Ata	26	4,3	80,4	7,4	2,6	524,4	32,2
Totale CM Bologna - NON Ata	182	3,8	82,5	6,8	2,5	492,2	-
Totale Distretto	41	4,2	78,3	7,5	2,7	525,6	-57,6
Totale CM Bologna	1.248	3,9	75,4	6,6	3,0	583,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Distretto Nuovo Circondario imolese



- **Comuni**
Ata: Imola;
Non Ata: Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo di Bologna, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice, Medicina, Mordano.
- **Contratti attestati**
2020 gennaio-dicembre: 274 contratti (di cui 5 transitori, 2 per studenti);
2021 gennaio-dicembre: 299 contratti (di cui 7 transitori, 9 per studenti);
2022 gennaio-luglio: 149 contratti (di cui 1 transitorio, 2 per studenti);
2022 agosto - 2023 luglio: 189 contratti (di cui 7 transitori, 5 per studenti).

Tab. 1 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2020 (dati assoluti, valori medi)

	2020						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Imola	240	4,0	75,7	7,0	2,6	461,4	-104,5
Totale Distretto - ATA	240	4,0	75,7	7,0	2,6	461,4	-104,5
Totale CM Bologna - ATA	1.438	4,1	70,4	6,7	3,0	566,0	-
Borgo Tossignano	7	4,0	73,9	6,6	2,0	395,7	-59,7
Casalfiumanese	4	3,8	82,0	5,5	2,3	417,5	-37,9
Castel del Rio	2	3,0	79,0	4,5	0,0	335,0	-120,4
Castel Guelfo di Bologna	1	3,0	78,0	2,0	1,0	320,0	-135,4
Castel San Pietro Terme	7	3,9	62,3	6,0	2,6	461,4	6,0
Dozza	3	4,3	75,5	6,3	2,0	456,7	1,3
Fontanelice	3	3,0	65,0	5,33	1,33	343,3	-112,0
Medicina	3	3,0	82,6	4,7	1,3	340,0	-115,4
Mordano	4	3,3	78,1	5,5	1,5	407,5	-47,9
Totale Distretto - NON Ata	34	3,6	73,5	5,6	1,8	403,2	-52,1
Totale CM Bologna - NON Ata	224	4,1	71,8	7,1	2,5	455,4	-
Totale Distretto	274	4,0	75,4	6,8	2,5	454,2	-96,9
Totale CM Bologna	1.662	4,1	70,6	6,7	2,9	551,1	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 2 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2021 (dati assoluti, valori medi)

	2021						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Imola	254	4,0	70,0	6,6	2,7	448,9	-95,5
Totale Distretto - ATA	254	4,0	70,0	6,6	2,7	448,9	-95,5
Totale CM Bologna - ATA	1.666	3,9	67,3	6,6	3,0	544,5	-
Borgo Tossignano	1	6,0	52,0	6,0	3,0	350,0	-104,4
Casalfiumanese	4	3,8	62,4	7,8	3,0	412,5	-41,9
Castel del Rio	0	-	-	-	-	-	-
Castel Guelfo di Bologna	0	-	-	-	-	-	-
Castel San Pietro Terme	15	4,3	79,3	6,4	2,7	520,0	65,6
Dozza	8	4,1	72,9	7,5	2,4	496,9	42,4
Fontanelice	4	3,0	60,8	3,75	2,50	312,5	-141,9
Medicina	6	3,2	77,5	6,3	3,0	526,7	72,2
Mordano	7	3,9	67,6	6,4	2,0	437,7	-16,7
Totale Distretto - NON Ata	45	3,9	72,4	6,5	2,6	472,2	17,8
Totale CM Bologna - NON Ata	271	4,0	72,5	6,9	2,6	454,4	-
Totale Distretto	299	4,0	70,4	6,6	2,7	452,4	-79,4
Totale CM Bologna	1.937	3,9	68,0	6,6	3,0	531,9	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 3 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 gen-lug (dati assoluti, valori medi)

	2022 gen-lug						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Imola	111	4,3	70,9	6,9	2,8	457,5	-84,7
Totale Distretto - ATA	111	4,3	70,9	6,9	2,8	457,5	-84,7
Totale CM Bologna - ATA	787	4,3	67,5	6,5	3,1	542,2	-
Borgo Tossignano	3	3,0	82,5	7,3	1,3	420,0	-32,0
Casalfiumanese	4	3,8	81,0	6,5	2,0	440,0	-12,0
Castel del Rio	0	-	-	-	-	-	-
Castel Guelfo di Bologna	1	6,0	145,0	4,0	2,0	400,0	-52,0
Castel San Pietro Terme	13	3,5	80,0	6,5	1,8	495,8	43,8
Dozza	7	4,0	71,0	5,7	3,3	491,4	39,4
Fontanelice	2	3,0	67,5	4,50	1,50	340,0	-112,0
Medicina	3	3,1	62,2	6,0	3,0	376,7	-75,3
Mordano	5	3,0	67,0	8,2	2,4	432,0	-20,0
Totale Distretto - NON Ata	38	3,5	76,6	6,4	2,2	454,6	2,6
Totale CM Bologna - NON Ata	145	4,0	73,4	6,8	2,6	452,0	-
Totale Distretto	149	4,1	72,4	6,8	2,7	456,7	-71,4
Totale CM Bologna	932	4,2	68,4	6,6	3,0	528,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Tab. 4 - Contratti attestati e caratteristiche degli immobili 2022 ago - 2023 lug (dati assoluti, valori medi)

	2022 ago - 2023 lug						
	Contratti	Anni	Mq	Parametri di qualità	Maggiorazioni	Canone	Differenza canone con relativa CM BO
Imola	159	3,9	79,3	6,7	2,7	480,2	-118,5
Totale Distretto - ATA	159	3,9	79,3	6,7	2,7	480,2	-118,5
Totale CM Bologna - ATA	1.066	4,0	74,2	6,6	3,1	598,8	-
Borgo Tossignano	4	4,0	113,7	6,5	1,3	432,5	-59,7
Casalfiumanese	2	3,0	89,1	4,5	2,0	375,0	-117,2
Castel del Rio	0	-	-	-	-	-	-
Castel Guelfo di Bologna	0	-	-	-	-	-	-
Castel San Pietro Terme	19	3,7	83,2	6,9	2,8	544,9	52,7
Dozza	2	3,0	89,0	6,5	1,0	489,0	-3,2
Fontanelice	0	-	-	-	-	-	-
Medicina	2	3,0	87,3	7,5	1,5	575,0	82,8
Mordano	1	6,0	61,8	7,0	3,0	530,0	37,8
Totale Distretto - NON Ata	30	3,7	87,6	6,7	2,4	516,4	24,2
Totale CM Bologna - NON Ata	182	3,8	82,5	6,8	2,5	492,2	-
Totale Distretto	189	3,9	80,6	6,7	2,7	486,0	-97,3
Totale CM Bologna	1.248	3,9	75,4	6,6	3,0	583,2	-

Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.





Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna