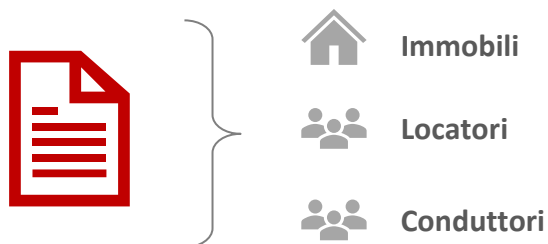




I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO STIPULATI NELLA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

Anno 2020 e primo trimestre 2021



Ires Emilia-Romagna

Gruppo di lavoro: Federica Benni, Daniela Freddi, Assunta Ingenito, Stefano Tugnoli.

Questo rapporto di ricerca è stato realizzato da Ires Emilia-Romagna per conto della Camera del Lavoro Metropolitana di Bologna e Sunia Bologna.

INDICE

PREMESSA	5
CAPITOLO 1 - UNA PRIMA FOTOGRAFIA.....	7
1.1 - Il contratto di locazione a canone concordato nella Città Metropolitana di Bologna	7
1.2 - Obiettivi della ricerca	8
1.3 - Una prima fotografia: i contratti analizzati	9
CAPITOLO 2 - GLI IMMOBILI LOCATI.....	11
2.1 - I comuni coinvolti e le aree omogenee di applicazione del canone	11
2.2 - Vani e metri quadro.....	14
2.3 - I quindici parametri di qualità	18
2.4 - I criteri di maggiorazione del canone	25
2.5 - Il canone degli immobili locati.....	28
CAPITOLO 3 - I LOCATORI	33
3.1 - Il profilo anagrafico dei locatori	33
3.2 - Locatori per comune e aree omogenee di applicazione del canone.....	35
3.3 - La distribuzione dei locatori per caratteristiche e dimensioni degli immobili	37
3.4 - Come si distribuiscono i locatori per fascia di canone?	39
CAPITOLO 4 - I CONDUTTORI	41
4.1 - Il profilo anagrafico dei conduttori.....	41
4.2 - I conduttori per comune e aree omogenee di applicazione del canone.....	44
4.3 - La distribuzione dei conduttori per caratteristiche e dimensioni degli immobili	47
4.4 - Come si distribuiscono i conduttori per fascia di canone?.....	53
CAPITOLO 5 - I CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI	56
5.1 - Le caratteristiche degli immobili	56
5.2 - Il profilo dei locatori	58
5.3 - Le caratteristiche anagrafiche dei conduttori	59
CAPITOLO 6 - I CONTRATTI TRANSITORI	61
6.1 - Le caratteristiche degli immobili	61
6.2 - Il profilo dei locatori	63
6.3 - Le caratteristiche anagrafiche dei conduttori	64
RIFLESSIONI FINALI.....	66

PREMESSA

La collaborazione tra la CDLM e il SUNIA in questi anni si è andata consolidando avendone fortemente condiviso l'obiettivo politico principale: un sindacato generale e confederale come il nostro deve sempre più attivarsi a tutti i livelli per far sì che le politiche abitative diventino a pieno titolo un elemento centrale del nostro welfare.

Purtroppo nel nostro Paese non è mai stato così.

Una parte consistente della nostra contrattazione sociale e territoriale ha per questo riguardato la filiera dell'abitare, nella consapevolezza che è necessario continuare a rivendicare risorse dedicate importanti e non residuali e, nello stesso tempo, costruire tante e diversificate risposte per un bisogno in rapido aumento.

Il bisogno di avere una casa, di averne una adeguata alle esigenze di tutti i componenti del nucleo familiare, di averla accessibile e priva di barriere architettoniche, di avere canoni che non superino una determinata percentuale del reddito familiare, unite all'esigenza di poter avere un patrimonio immobiliare sempre più eco sostenibile sono state le nostre finalità contrattuali. Il lungo periodo del COVID, non ancora del tutto superato, ha rafforzato le nostre convinzioni.

Abbiamo raggiunto risultati importanti con un aumento consistente del fondo per l'affitto, con una continua ristrutturazione del patrimonio pubblico che ha drasticamente ridotto il numero di case non assegnate, con il fondo contro la morosità incolpevole che, insieme al blocco degli sfratti deciso in via straordinaria nel periodo della pandemia, hanno impedito tragedie sociali. Abbiamo richiesto e sostenuto la necessità di sperimentare ed estendere esperienze nuove come il cohousing e la rigenerazione urbana con alloggi a canoni accessibili.

Il tutto senza ulteriore consumo di suolo ma guardando alla ristrutturazione e alla messa in circolo di quello che già esiste. Anche il tema demografico, che presenta una fotografia già chiara ed allarmante di un futuro con sempre meno giovani e tantissimi fragili ed anziani, è una tendenza che va tenuta in seria considerazione anche rispetto alla programmazione di una seria politica abitativa. Anche per questo consideriamo il patrimonio pubblico oggi inutilizzato la nuova frontiera su cui lavorare per trovare risposte concrete a prezzi accessibili, con un ruolo pubblico anche come calmieratore degli elevati prezzi di mercato. Molto c'è ancora da fare consapevoli che il diritto di avere una casa in molti contesti va di pari passo con il diritto al lavoro e allo studio; se Bologna vuole continuare ad essere attrattiva, il diritto a trovare una abitazione con un canone ragionevole costituisce una priorità.

Il tutto considerando che lavori sempre più precari e poco retribuiti renderanno nei prossimi anni di fatto improponibile la scelta delle generazioni precedenti che, in maniera consistente e a differenza di molti paesi in Europa, hanno optato per la casa di proprietà.

Riteniamo da sempre il canone concordato uno strumento importante da promuovere ed estendere. Per questo abbiamo ritenuto utile mettere a disposizione di tutti in una ricerca i tanti dati a disposizione del Sunia che costituisce un osservatorio unico in città svolgendo una preziosa attività promozionale di questa tipologia di contratti purtroppo ancora poco diffusa soprattutto per alcuni strati della popolazione. Una importante fotografia degli immobili e delle caratteristiche dei conduttori e dei locatori utile a comprendere l'attuale situazione ma anche la potenzialità di questo importante strumento se fosse maggiormente esteso e sostenuto sia a livello nazionale che locale.

Abbiamo presentato una piattaforma in Città Metropolitana consapevoli che l'aumento di risposte passi attraverso un confronto con quel livello istituzionale. Su quei contenuti svolgeremo il prossimo giro di contrattazione.

Bologna, 19 dicembre 2021

S. Sovilla, Segreteria CGIL BO

F. Rienzi, Segretario Sunia BO

CAPITOLO 1 - UNA PRIMA FOTOGRAFIA

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

Come noto, i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo debbono obbligatoriamente conformarsi alle disposizioni della Legge 431/98, ai DM applicativi della legge stessa ed ai relativi Accordi Territoriali stipulati tra le Associazioni degli inquilini e dei proprietari immobiliari.

Per legge i contratti di locazione possono essere rinchiodati alle seguenti tipologie:

- **Contratto 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 concordato:** 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 locali. Questo contratto gode di agevolazioni fiscali di vario tipo, sia per l'inquilino che per il proprietario (es. cedolare al 10%);
- **Contratto transitorio:** questi contratti 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, di cura. La durata va da uno a diciotto mesi. Il canone è lo stesso di quello stabilito per i contratti concordati, ma non gode di particolari agevolazioni;
- **Contratto per studenti:** contratti con una durata da sei mesi a tre anni. I canoni sono calcolati come per il contratto concordato. 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, sono disciplinati dall'**Accordo Territoriale del 26/09/2017** (P.G. 57431) e dalle successive integrazioni, come quella del 14/04/2020.

L'accordo del 2017 rappresenta il primo accordo territoriale valido per tutti i Comuni della Città Metropolitana, con tariffe per il calcolo del canone diverse da comune a comune. Il canone viene determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in €/mq/anno, ricavati tra le fasce di oscillazione predeterminate, per la superficie dell'unità immobiliare stessa. I valori sono determinati in funzione dell'ubicazione, della composizione in numero di vani dell'appartamento e dei parametri dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare. Tutti gli elementi utilizzati per la determinazione del canone vanno inseriti nel contratto.

Rispetto all'accordo territoriale del 2014 sono stati mantenuti gli stessi prezzi al mq, ma è stata modificata la parte normativa per adeguarla ai dettami del DM del 16 gennaio 2017, con l'introduzione di 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 alla legge e all'accordo territoriale del contenuto normativo ed economico del contratto.

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.

1.2 - Obiettivi della ricerca

Il presente rapporto di ricerca ha l'obiettivo di analizzare i contratti a canone concordato, quelli transitori e quelli per studenti, contenuti all'interno della Banca dati delle attestazioni curata dal Sunia Bologna.

In particolare, **si analizzeranno i contratti stipulati e attestati dal Sunia Bologna sul territorio della Città Metropolitana di Bologna nel corso del 2020 e nei primi tre mesi del 2021**, analisi questa che potrà costituire la base di riferimento per l'avvio di un Osservatorio permanente sulle locazioni.

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

- **Caratteristiche degli immobili locati:** analisi dei comuni e delle zone omogenee di applicazione del canone dove risiedono gli immobili, diffusione dei 15 parametri di qualità e dei criteri di maggiorazione del canone, vani e metri quadri degli immobili, canone mensile;
- **Caratteristiche dei locatori:** genere, classe di età e cittadinanza dei locatori degli immobili;
- **Caratteristiche dei conduttori:** genere, classe di età e cittadinanza 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 comune ad alta/bassa tensione abitativa e la declinazione per zone 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, prova a non esaurirsi in una pur indispensabile lettura descrittiva delle caratteristiche tipologiche degli immobili messi a locazione (metratura, vani, parametri, canone) ma 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. Inoltre, le annualità in esame potranno offrire riflessioni su alcuni elementi dell'abitare emersi con forza durante l'emergenza pandemica, come ad esempio l'utilizzo dello spazio abitativo per attività di studio/formazione e per attività lavorativa (didattica e formazione a distanza, lavoro a distanza, smart work).

Infine, **per poter contestualizzare e implementare la presente analisi, sarebbe interessante integrare i risultati emersi con indagini quanti-qualitative specifiche**, volte a cogliere quali fattori incidono sul fenomeno della locazione, sia dal punto di vista dei proprietari degli immobili che degli inquilini, e più in generale indagini che permettano di esplorare più in profondità la dimensione dell'abitare.






1.3 - Una prima fotografia: i contratti analizzati

L'analisi che verrà sviluppata si concentrerà sui contratti di locazione a canone concordato (tradizionali, per studenti, transitori) stipulati nel corso del 2020 e nel primo trimestre del 2021.

In particolare:

- Per l'anno 2020 verranno presi in esame **1.638 contratti** stipulati (88,8% tradizionali; 9,6% per studenti, 1,5% transitori), per un totale di 1.913 locatori e 2.419 conduttori;
- Per il **primo trimestre 2021** verranno presi in esame **605 contratti** stipulati (89,4% tradizionali; 9,6% per studenti, 1% transitori), per un totale di 768 locatori e 814 conduttori.

Tab. 1.1 - Contratti analizzati per tipologia (dati assoluti, composizioni percentuali)

Anno di attivazione del contratto 	Tipologia Del contratto 	Contratti 		Locatori 		Conduttori 	
		N	%	N	%	N	%
2020 (gennaio-dicembre)	Tradizionale	1.455	88,8%	1.693	88,5%	2.041	84,4%
	Studenti	158	9,6%	191	10,0%	348	14,4%
	Transitorio	25	1,5%	29	1,5%	30	1,2%
	Totale 2020	1.638	100,0%	1.913	100,0%	2.419	100,0%
2021 (gennaio-marzo)	Tradizionale	541	89,4%	696	90,6%	721	88,6%
	Studenti	58	9,6%	63	8,2%	87	10,7%
	Transitorio	6	1,0%	9	1,2%	6	0,7%
	Totale 2021	605	100,0%	768	100,0%	814	100,0%





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

Comprensibilmente, il numero degli immobili non corrisponde né al numero dei locatori né al numero dei conduttori, poiché un immobile locato può appartenere a più proprietari (locatori) e può essere affittato a più inquilini (conduttori). Come si osserva dalla tabella successiva, nello specifico:

- Per l'anno 2020: in media si riscontrano 1,2 locatori e 1,5 conduttori per immobile (numero medio che cresce al 2,2 per i conduttori dei contratti per studenti);
- Per il primo trimestre 2021: in media si riscontrano 1,3 locatori e 1,3 conduttori per immobili.

Se dunque per l'analisi verticale delle singole sezioni (immobili, locatori, conduttori) le elaborazioni seguono un andamento lineare, per le analisi trasversali, che mettono in relazione le caratteristiche dei locatori e dei conduttori con le caratteristiche degli immobili, è stato necessario ricorrere ad una particolare strutturazione del database che permettesse di attribuire ad ogni singolo conduttore e locatore firmatario dell'accordo le caratteristiche dell'immobile locato¹.

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

Anno di attivazione del contratto 	Tipologia del contratto 	Locatori 	Conduttori 
		Media	Media
2020 (gennaio-dicembre)	Tradizionale	1,2	1,4
	Studenti	1,2	2,2
	Transitorio	1,2	1,2
	Totale 2020	1,2	1,5
2021 (gennaio-marzo)	Tradizionale	1,3	1,3
	Studenti	1,1	1,5
	Transitorio	1,5	1,0
	Totale 2021	1,3	1,3

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

¹ Per poter mettere in relazione i profili dei locatori e dei conduttori con le caratteristiche degli immobili, si è proceduto con l'attribuzione delle caratteristiche dell'immobile da un lato a tutti i locatori firmatari dell'accordo, e dall'altro a tutti i conduttori firmatari.

Come anticipato, il report si baserà sull'analisi delle nuove attivazioni (dati di flusso), ma per poter contestualizzare meglio il fenomeno della locazione a canone concordato riportiamo alcuni dati disponibili anche sul totale dei contratti in essere (dati di stock) per il solo Comune di Bologna. Come riportato nel documento dell'Istituto Cattaneo, i contratti a canone concordato interessavano 20.988 abitazioni nel 2010, 20.588 nel 2012 e 25.345 nel 2014, anno in cui si è registrato un incremento a seguito dell'accordo territoriale del 2013 che ha ridotto i prezzi massimi e minimi applicabili nei contratti a canone concordato, rendendo più sostenibili gli affitti per le famiglie, e allo stesso tempo ha ridotto la cedolare secca al 10% a partire dal 2014, rendendo maggiormente competitiva tale tipologia contrattuale rispetto alle locazioni a libero mercato per i proprietari². Un successivo comunicato del Comune di Bologna, diffuso in occasione del rinnovo dell'Accordo Territoriale avvenuto nel 2017, sottolinea come gli affitti a canone concordato in quell'anno ammontassero a circa 25mila, corrispondenti ad oltre la metà dei contratti di locazione attivi complessivamente in città, una delle più alte quote percentuali registrate nel Paese³. Gli ultimi dati disponibili per il Comune di Bologna⁴, segnalano la presenza di circa 34mila immobili con contratto a canone concordato sia nel 2018 che nel 2019. La stima del peso percentuale di tali immobili a canone concordato sul totale degli immobili in affitto sarà possibile solo in seguito alla pubblicazione dei dati più recenti del Censimento Istat sulle abitazioni (i cui dati disponibili sono fermi al 2011).

Dopo questi brevi dati di contesto, nei prossimi capitoli l'analisi si concentrerà dapprima sull'analisi dei contratti tradizionali, che rappresentano la maggioranza dei contratti stipulati, e in particolare sull'analisi delle caratteristiche degli immobili locati (capitolo 2), del profilo dei locatori (capitolo 3) e dei conduttori (capitolo 4), e successivamente verranno riportati due focus relativi ai contratti per studenti (capitolo 5) e ai contratti per lavoratori transitori (capitolo 6).

² Istituto Cattaneo (2017), *Indagine sul mercato degli alloggi in locazione nel comune di Bologna*, <http://www.cattaneo.org/wp-content/uploads/2018/04/Indagine-sul-mercato-degli-alloggi-in-locazione-Bo.pdf>.

³ Comune di Bologna (2017), *Rinnovato l'Accordo per l'applicazione dei contratti d'affitto a canone concordato: sarà valido in tutti i comuni della Città metropolitana*, <http://www.comune.bologna.it/archivio-notizie/rinnovato-l-accordo-l-applicazione-dei-contratti-d-affitto-canone-concordato-sar-valido-tutti-i>.

⁴ Ringraziamo l'Ufficio Statistico e Ufficio IMU - TASI del Comune di Bologna per la loro gentile collaborazione nell'averci fornito gli ultimi dati disponibili.

CAPITOLO 2 - GLI IMMOBILI LOCATI

In questo capitolo si concentrerà l'attenzione sugli immobili locati con contratto tradizionale nel corso del 2020 e nel primo trimestre 2021, e in particolare sull'analisi dei comuni e delle zone omogenee dove sono collocati gli immobili, la loro dimensione in termini di vani e metri quadro, la presenza dei 15 parametri di qualità e dei sei criteri di maggiorazione che qualificano maggiormente l'immobile, ed infine il canone degli immobili locati.

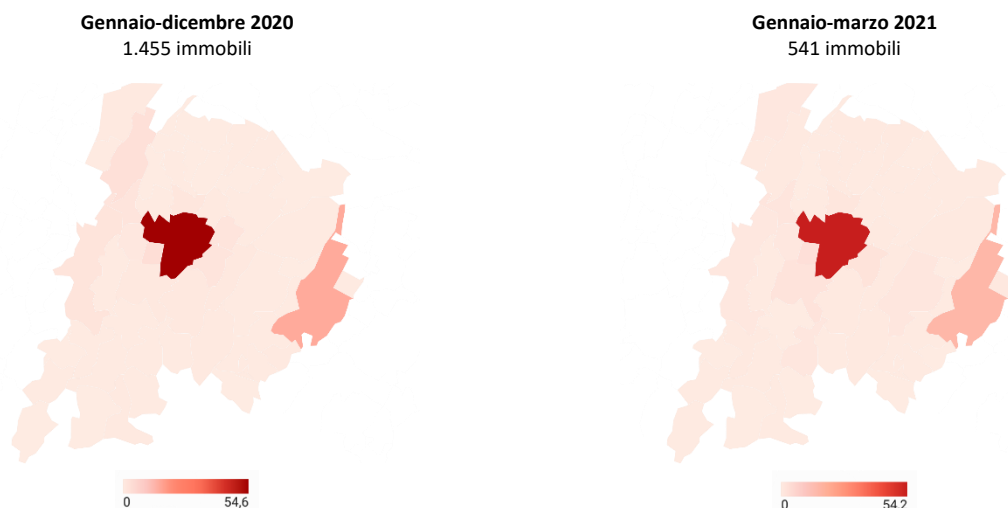
2.1 - I comuni coinvolti e le aree omogenee di applicazione del canone

Nel corso del 2020 e nei primi tre mesi del 2021 la banca dati del Sunia Bologna ha registrato la locazione rispettivamente di 1.455 e 541 immobili/porzioni di immobili con un contratto di canone concordato tradizionale nella Città Metropolitana di Bologna.

I Comuni in cui si osserva il maggior numero di locazioni sono Bologna (54,6% nel 2020; 54,2% nel 2021) e Imola (15,9% nel 2020; 16,1% nel 2021), che come noto rappresentano i comuni maggiormente popolosi della Città Metropolitana.

Seguono con percentuali più ridotte i Comuni di Casalecchio di Reno (3,8% nel 2020; 3,3% nel 2021), San Giovanni in Persiceto (3,1% nel 2020; 0,7% nel 2021), Valsamoggia (2,1% nel 2020; 1,1% nel 2021), San Lazzaro di Savena (1,9% nel 2020; 2,4% nel 2021), Castenaso (1,9% nel 2020; 0,7% nel 2021), Anzola dell'Emilia (1,9% nel 2020; 1,7% nel 2021) e Castel Maggiore (1,5% nel 2020; 1,5% nel 2021). I restanti Comuni della Città Metropolitana hanno registrato un numero inferiore di immobili locati, con percentuali sempre al di sotto dell'1,5% (Tab. 2.1).

Fig. 2.1 - Distribuzione degli immobili locati
(composizione percentuale)



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

Tab. 2.1 - Distribuzione degli immobili/porzioni di immobili locati per Comuni della Città Metropolitana di Bologna (composizione percentuale)

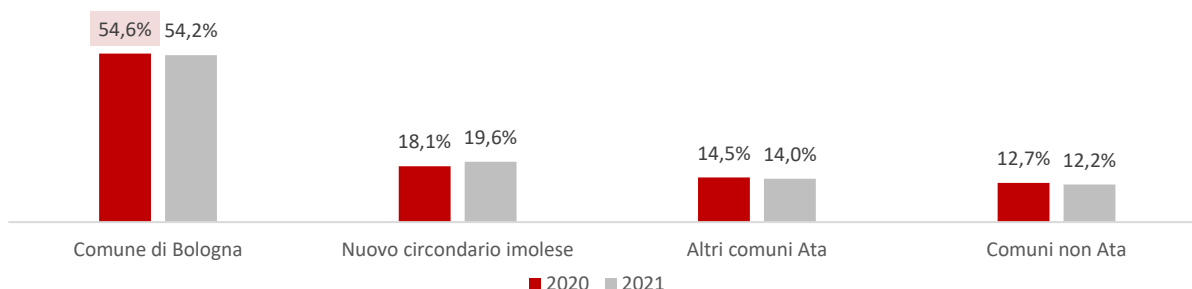
COMUNE	ANNO		COMUNE	ANNO	
	2020	2021		2020	2021
Alto Reno Terme	0,0%	0,4%	Imola	15,9%	16,1%
Anzola dell'Emilia	1,9%	1,7%	Loiano	0,3%	0,4%
Argelato	0,3%	0,7%	Malalbergo	0,2%	0,6%
Baricella	0,2%	0,0%	Marzabotto	0,3%	0,0%
Bentivoglio	0,0%	0,4%	Medicina	0,2%	0,6%
Bologna	54,6%	54,2%	Minerbio	0,1%	0,2%
Borgo Tossignano	0,5%	0,0%	Molinella	0,1%	0,2%
Budrio	0,4%	0,4%	Monte San Pietro	0,4%	0,2%
Calderara di Reno	0,3%	0,4%	Monterenzio	0,5%	0,6%
Camugnano	0,1%	0,0%	Monzuno	0,4%	1,3%
Casalecchio di Reno	3,8%	3,3%	Mordano	0,3%	0,9%
Casalfiumanese	0,3%	0,4%	Ozzano dell'Emilia	1,0%	0,6%
Castel d'Aiano	0,1%	0,0%	Pianoro	0,8%	0,6%
Castel del Rio	0,1%	0,0%	Pieve di Cento	0,1%	0,2%
Castel Guelfo di Bologna	0,1%	0,0%	Sala Bolognese	0,1%	0,0%
Castel Maggiore	1,5%	1,5%	San Benedetto Val di Sambro	0,3%	0,0%
Castel San Pietro Terme	0,3%	1,3%	San Giorgio di Piano	0,1%	0,6%
Castello d'Argile	0,0%	0,2%	San Giovanni in Persiceto	3,1%	0,7%
Castenaso	1,9%	0,7%	San Lazzaro di Savena	1,9%	2,4%
Castiglione dei Pepoli	0,5%	0,4%	San Pietro in Casale	0,1%	0,7%
Crevalcore	0,7%	1,1%	Sant'Agata Bolognese	0,3%	0,6%
Dozza	0,2%	0,2%	Sasso Marconi	0,8%	2,2%
Fontanelice	0,2%	0,2%	Valsamoggia	2,1%	1,1%
Gaggio Montano	0,3%	0,2%	Vergato	0,3%	0,6%
Granarolo dell'Emilia	0,5%	0,2%	Zola Predosa	1,1%	1,1%
Grizzana Morandi	0,4%	0,2%	Totale	100,0%	100,0%

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

Riaggregando i comuni secondo una **rivisitazione della classificazione Cipe dei Comuni ad Alta tensione abitativa (Ata)** ⁵, classificazione che sarà propedeutica per l'individuazione delle successive aree omogenee di determinazione del canone, emerge come:

- Gli immobili locati nel **Comune di Bologna** rappresentano più della metà del totale (54,6% nel 2020; 54,2% nel 2021);
- Seguono gli immobili del **Nuovo circondario imolese**, che rappresentano circa due immobili su dieci (18,1% nel 2020; 19,6% nel 2021);
- Seguono gli immobili degli **Atri Comuni Ata** (14,5% nel 2020; 14% nel 2021);
- Ed infine gli immobili dei **Comuni non Ata** (12,7% nel 2020; 12,2% nel 2021).

Fig. 2.2 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni (composizione percentuale)



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

⁵ La classificazione Cipe suddivide i comuni in 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 in comuni non Ata (gli altri comuni della Città Metropolitana di Bologna). Nel presente rapporto, per ottenere una fotografia maggiormente dettagliata si utilizzerà una rivisitazione di tale classificazione: Comune di Bologna, Nuovo Circondario imolese, Altri Comuni Ata, Comuni non Ata.

Come anticipato, ai fini dell'applicazione del canone, l'Accordo territoriale suddivide i Comuni della Città Metropolitana in **aree omogenee**, aree che variano per il Comune di Bologna, per i Comuni ad alta tensione abitativa, per i Comuni a non alta tensione abitativa e per i Comuni del Nuovo Circondario Imolese. Per restituire nel presente rapporto una fotografia omogenea sull'insieme dei contratti stipulati, è stata costruita una tipologia volta a superare le diverse nomenclature e 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 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-3-4"**: immobili della fascia C del Nuovo circondario imolese, della fascia C degli altri Comuni Ata e della fascia 3 e 4 dei Comuni non Ata.

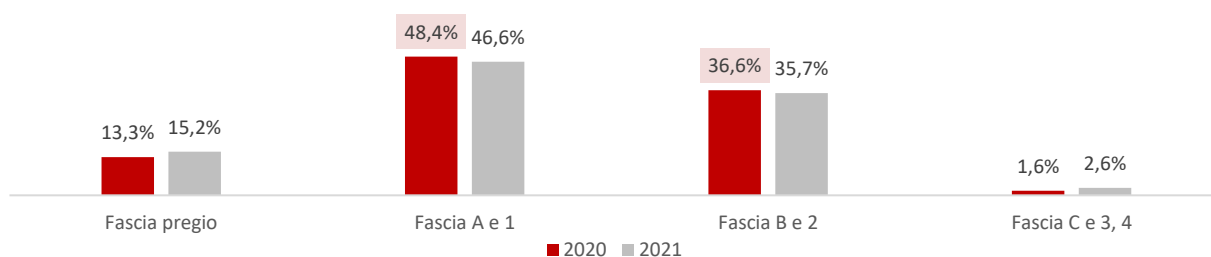
Tab. 2.2 - Descrizione delle aree omogenee di applicazione del canone

Aggregazione 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, 4	-	C	C	3, 4

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

Secondo tale tipologia, circa la metà degli immobili locati sono collocati nella "Fascia A-1" (48,4% del 2020; 46,6% nel 2021); più di un terzo sono collocati nella "Fascia B-2" (36,6% nel 2020; 35,7% nel 2021); più di uno su dieci nella "Fascia pregio" (13,3% nel 2020; 15,2% nel 2021), e i restanti immobili nella "Fascia C-3-4" (1,6% nel 2020; 2,6% nel 2021).

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



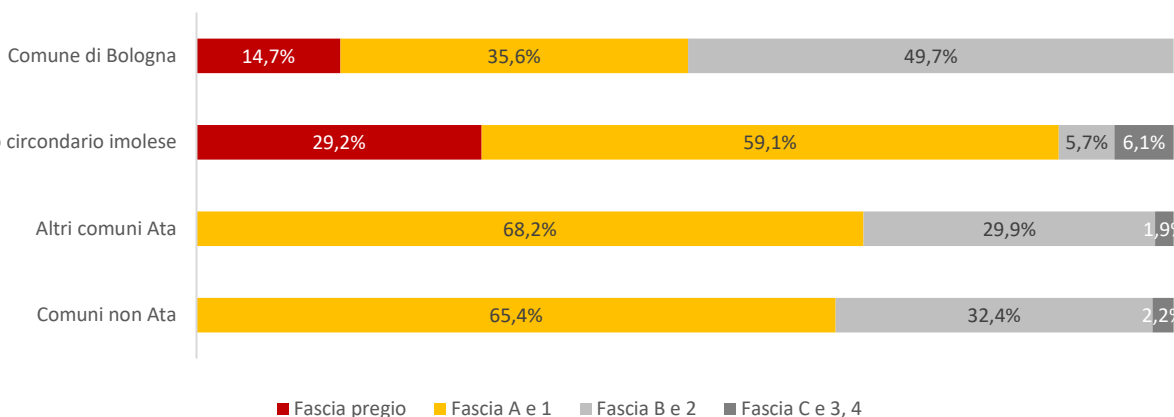
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Declinando le zone omogenee così definite per i Comuni emerge come:

- Nel **Comune di Bologna**: nel 2020 il 14,7% degli immobili appartiene alla fascia pregio (13,3% nel 2021), il 35,6% alla fascia A-1 (32,8% nel 2021), e il 49,7% alla fascia B-2 (53,9% nel 2021);
- Nel **Nuovo circondario imolese**: nel 2020 il 29,2% degli immobili appartiene alla fascia pregio (40,6% nel 2021), il 59,1% alla fascia A-1 (54,7% nel 2021), il 5,7% alla fascia B-2 (1,9% nel 2021) e il 6,1% alla fascia C-3-4 (2,8% nel 2021);
- Negli altri **Comuni Ata**: nel 2020 il 68,2% degli immobili appartiene alla fascia A-1 (59,1% nel 2021), il 29,9% alla fascia B-2 (31,6% nel 2021) e l'1,9% alla fascia C-3-4 (9,2% nel 2021);
- Nei **Comuni non Ata**: nel 2020 il 65,4% degli immobili appartiene alla fascia A-1 (80,3% nel 2021), il 32,4% alla fascia B-2 (13,6% nel 2021) e il 2,2% alla fascia C-3-4 (6,1% nel 2021).

Nel complesso, dunque, nel Comune di Bologna si riscontra una maggiore presenza di immobili appartenenti alla fascia intermedia (B-2), mentre spostandoci verso il Nuovo Circondario imolese, gli altri Comuni Ata e non Ata gli alloggi si collocano soprattutto nelle prime fasce A-1, e nel caso dell'imolese nella fascia Pregio.

Fig. 2.4 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e aree omogenee nel 2020
(composizione percentuale)



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

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

AGGREGAZIONE COMUNI		ANNO	
		2020	2021
Comune di Bologna	Fascia pregio	14,7%	13,3%
	Fascia A e 1	35,6%	32,8%
	Fascia B e 2	49,7%	53,9%
	Fascia C e 3, 4	-	-
	Totale	100,0%	100,0%
Nuovo circondario imolese	Fascia pregio	29,2%	40,6%
	Fascia A e 1	59,1%	54,7%
	Fascia B e 2	5,7%	1,9%
	Fascia C e 3, 4	6,1%	2,8%
	Totale	100,0%	100,0%
Altri comuni Ata	Fascia pregio	-	-
	Fascia A e 1	68,2%	59,2%
	Fascia B e 2	29,9%	31,6%
	Fascia C e 3, 4	1,9%	9,2%
	Totale	100,0%	100,0%
Comuni non Ata	Fascia pregio	-	-
	Fascia A e 1	65,4%	80,3%
	Fascia B e 2	32,4%	13,6%
	Fascia C e 3, 4	2,2%	6,1%
	Totale	100,0%	100,0%

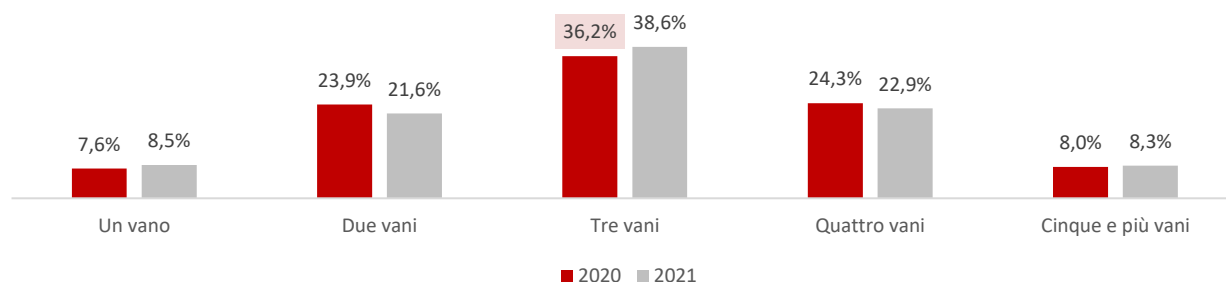
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

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.

Rispetto al numero di vani, nel complesso **gli immobili locati si concentrano nelle fasce intermedie relative ai tre vani (36,2% nel 2020; 38,6% nel 2021), quattro vani (24,3% nel 2020; 22,9% nel 2021) e due vani (23,9% nel 2020; 21,6% nel 2021)**, mentre meno diffusi appaiono gli immobili con cinque o più vani (8% nel 2020; 8,3% nel 2021) e con un solo vano (7,6% nel 2020; 8,5% nel 2021).

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

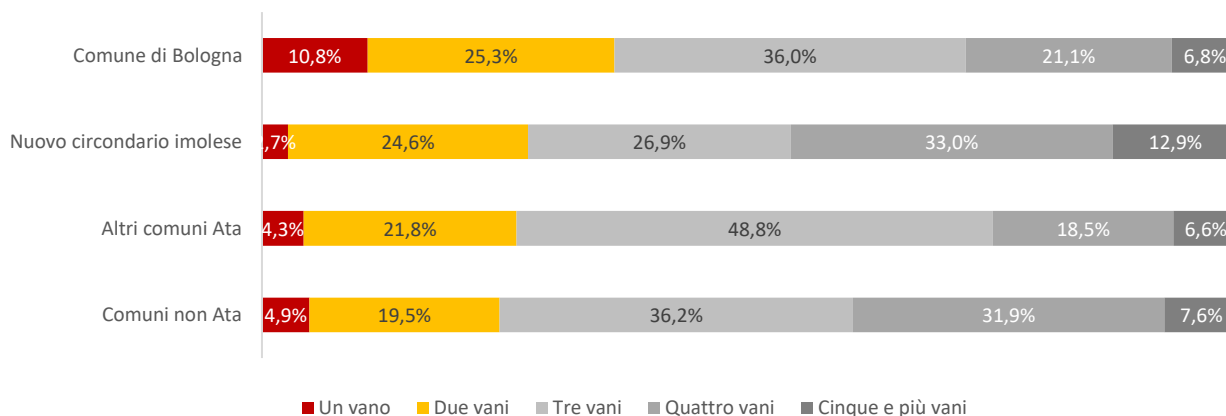


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Confrontando le diverse aggregazioni di comuni, emerge come nel Comune di Bologna siano maggiormente diffusi gli immobili con un vano rispetto al Circondario, agli altri Comuni Ata e non Ata; nel Circondario invece si registra un percentuale più elevata di immobili con cinque e più vani.

Nel complesso, **considerando in modo congiunto la diffusione degli immobili con un numero pari o superiore a tre vani, se ne osserva per il 2020 una maggiore diffusione nei Comuni non Ata (75,7%), Ata (73,9%) e nel Circondario (72,7%), rispetto a quanto registrato nel Comune di Bologna (63,9%),** soprattutto come ricordato in precedenza per la maggiore diffusione in questo comune degli immobili con un vano. Nel primo trimestre 2021, i Comuni non Ata continuano a mostrare la percentuale più elevata di immobili con tre o più vani, mentre per il Comune di Bologna, il Circondario, e i Comuni Ata le percentuali sono tutte vicine a circa il 69%.

Fig. 2.6 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e numero di vani nel 2020
(composizione percentuale)



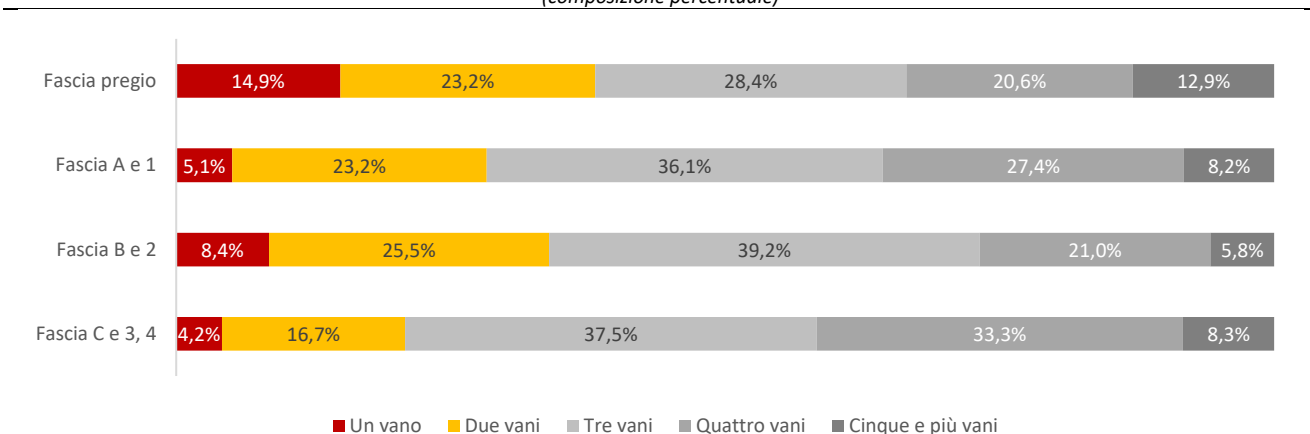
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

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

AGGREGAZIONE COMUNI		ANNO	
		2020	2021
Comune di Bologna	Un vano	10,8%	13,0%
	Due vani	25,3%	17,7%
	Tre vani	36,0%	38,2%
	Quattro vani	21,1%	22,2%
	Cinque e più vani	6,8%	8,9%
	Totale	100,0%	100,0%
Nuovo circondario imolese	Un vano	2,7%	4,7%
	Due vani	24,6%	26,4%
	Tre vani	26,9%	34,0%
	Quattro vani	33,0%	20,8%
	Cinque e più vani	12,9%	14,2%
	Totale	100,0%	100,0%
Altri comuni Ata	Un vano	4,3%	2,6%
	Due vani	21,8%	28,9%
	Tre vani	48,8%	47,4%
	Quattro vani	18,5%	19,7%
	Cinque e più vani	6,6%	1,3%
	Totale	100,0%	100,0%
Comuni non Ata	Un vano	4,9%	1,5%
	Due vani	19,5%	22,7%
	Tre vani	36,2%	37,9%
	Quattro vani	31,9%	33,3%
	Cinque e più vani	7,6%	4,5%
	Totale	100,0%	100,0%

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

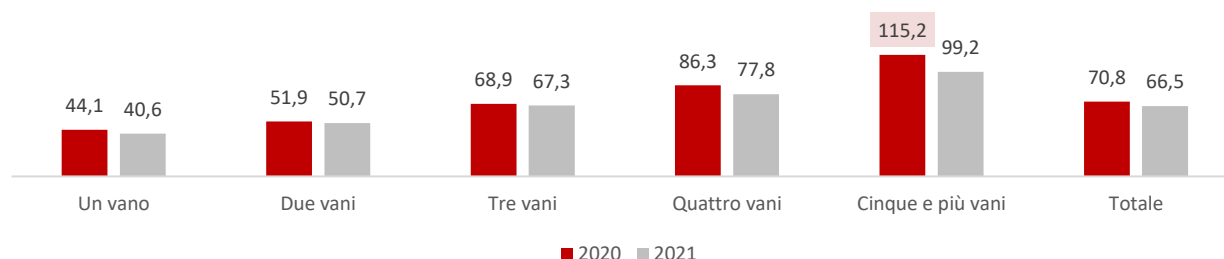
In linea con la diffusione di immobili nella zona di pregio nel Comune di Bologna e nel Circondario imolese, si osserva dal grafico successivo come nella fascia pregio vi sia una maggiore diffusione sia di immobili con un vano (14,9% nel 2020; 13,4% nel 2021) che di immobili con cinque e più vani (12,9% nel 2020; 13,4% nel 2021). Considerando nuovamente in modo congiunto gli immobili con tre o più vani, questa tipologia risulta maggiormente diffusa nella fascia C-3-4 (79,2% nel 2020; 64,3% nel 2021) e nella fascia A-1 (71,7% del 2020; 77% nel 2021), segue la fascia B-2 (66% nel 2020; 67,4% nel 2021) e infine la fascia pregio (63,9% nel 2020; 69,3% nel 2021).

Fig. 2.7 - Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee e numero di vani nel 2020 (composizione percentuale)

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

In generale l'ampiezza media degli immobili locati è di **70,8 mq** (66,5 mq nel 2021). Comprensibilmente, l'ampiezza cresce all'aumentare dei vani, e oscilla in una fascia compresa tra un minimo pari a 44,1 mq (40,6 mq nel 2021) per gli immobili di un vano e un massimo pari a 115,2 mq per gli immobili con cinque o più vani (99,2 mq nel 2021).

Fig. 2.8 - Metri quadro per numero di vani degli immobili locati
(valori medi)



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

Coerentemente con la presenza di un numero maggiore di vani nel Circondario e nei Comuni non Ata, questi aggregati territoriali mostrano un'ampiezza maggiore in termini di metri quadro (nel 2020: 75,2 mq e 71,8 mq; nel 2021: 69,6 mq e 74,6 mq).

Fig. 2.9 - Metri quadro per aggregazione dei comuni degli immobili locati nel 2020
(valori medi)



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

Tab. 2.5 - Media metri quadro per aggregazione dei comuni degli immobili locati (valori medi)

AGGREGAZIONE COMUNI		ANNO	
		2020	2021
Comune di Bologna	Un vano	45,1	41,3
	Due vani	51,4	49,9
	Tre vani	68,8	64,5
	Quattro vani	88,8	71,2
	Cinque e più vani	123,9	90,7
	Totale	69,8	62,7
Nuovo circondario imolese	Un vano	43,4	36,7
	Due vani	55,4	50,7
	Tre vani	70,6	66,8
	Quattro vani	84,3	86,2
	Cinque e più vani	106,3	98,3
	Totale	75,2	69,6
Altri comuni Ata	Un vano	40,6	35,2
	Due vani	50,3	52,0
	Tre vani	68,1	74,0
	Quattro vani	84,7	86,8
	Cinque e più vani	103,6	120,0
	Totale	68,4	69,7
Comuni non Ata	Un vano	37,9	46,0
	Due vani	50,9	51,4
	Tre vani	68,6	70,7
	Quattro vani	83,0	83,0
	Cinque e più vani	114,6	170,7
	Totale	71,8	74,6

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

Anche per le zone omogenee, in linea con quanto osservato in precedenza, sono gli immobili della fascia C-3-4 a mostrare una ampiezza maggiore (81,3 mq nel 2020; 73,3 mq nel 2021).

Tab. 2.6 - Media metri quadro per aggregazione aree omogenee degli immobili locati (valori medi)

AGGREGAZIONE AREE OMOGENEE		ANNO	
		2020	2021
Fascia pregio	Un vano	40,4	36,5
	Due vani	53,7	52,9
	Tre vani	71,4	63,1
	Quattro vani	87,1	74,3
	Cinque e più vani	120,0	145,3
	Totale	72,2	69,2
Fascia A e 1	Un vano	40,1	38,8
	Due vani	52,0	51,9
	Tre vani	68,1	69,6
	Quattro vani	86,4	82,2
	Cinque e più vani	114,0	83,8
	Totale	71,7	69,6
Fascia B e 2	Un vano	49,3	44,0
	Due vani	51,4	47,8
	Tre vani	68,9	64,9
	Quattro vani	85,3	71,4
	Cinque e più vani	111,5	80,9
	Totale	68,7	60,8
Fascia C e 3, 4	Un vano	54,7	-
	Due vani	49,0	52,2
	Tre vani	72,7	76,5
	Quattro vani	93,7	87,4
	Cinque e più vani	148,5	120,0
	Totale	81,3	73,3

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

2.3 - I quindici parametri di qualità

La combinazione tra la localizzazione e il numero dei vani dell'immobile consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione del canone. L'individuazione della specifica fascia di oscillazione, che incide sulla determinazione del canone, è effettuata in relazione alla presenza di alcuni parametri di qualità dell'immobile.

Le attestazioni prendono in considerazione la presenza dei seguenti 15 parametri:

- 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. Presenza di 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.

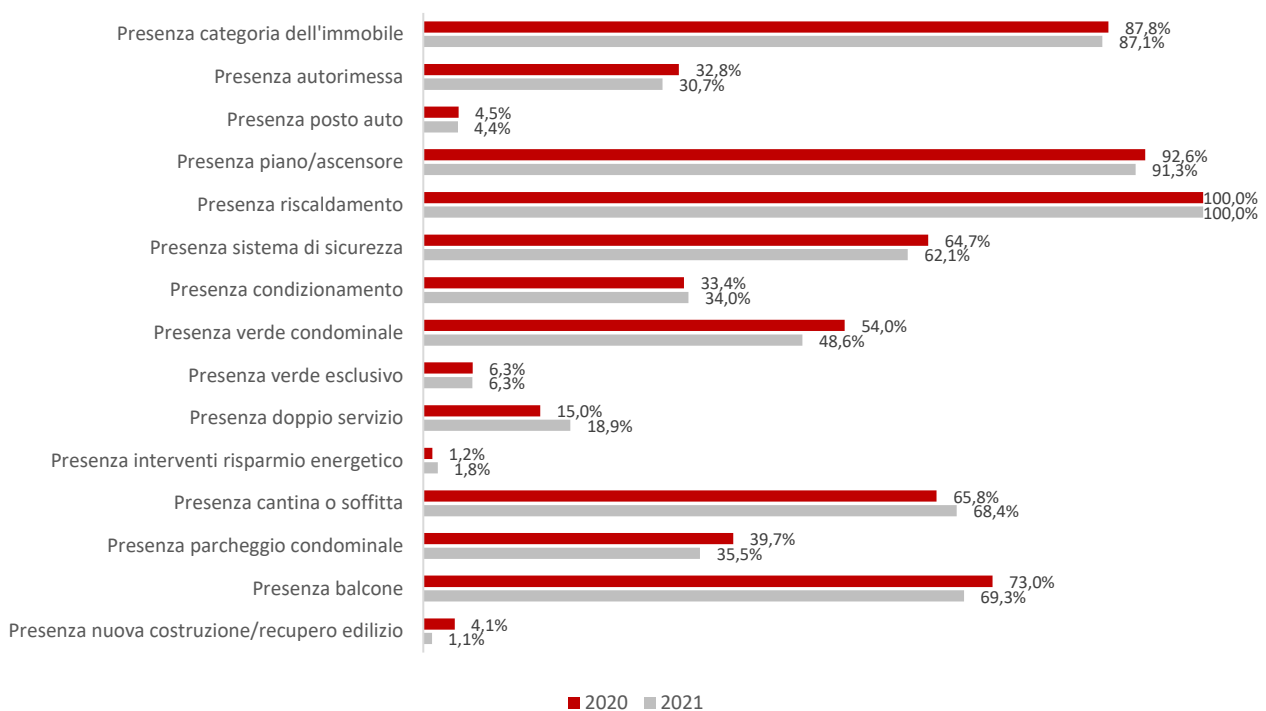
Il canone effettivo viene successivamente individuato in base al numero di parametri aggregati in tre diverse fasce:

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

Prima di osservare la composizione degli immobili per le tre fasce sopraindicate, di seguito viene riportata la presenza dei 15 parametri considerati singolarmente, al fine di far emergere quali siano gli elementi di forza degli immobili locati (parametri più diffusi) e quali gli elementi di debolezza (parametri meno diffusi).

Nel complesso, come si osserva dal grafico successivo, i **parametri maggiormente diffusi** sono quelli relativi alla presenza del **riscaldamento** (100% nel 2020 e 2021), di un **piano di accesso** fino al secondo o se superiore la presenza di ascensore (92,6% nel 2020; 91,3% nel 2021), la **categoria catastale** dell'immobile compresa tra A1/A2/A3/A7/A8/A9 (87,8% nel 2020; 87,1% nel 2021), e la presenza del **balcone** (73% nel 2020; 69,3% nel 2021).

Fig. 2.10 - Presenza dei quindici parametri di qualità negli immobili locati
(incidenza percentuale dei parametri presenti)



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

Seguono in termini di diffusione, in circa sei immobili su dieci, la presenza di **cantina o soffitta** (65,8% del 2020; 68,4% del 2021), la presenza di **sistemi di sicurezza** (64,7% del 2020; 62,1% del 2021) e del **verde condominiale** (54% del 2020; 48,6% del 2021). In circa un terzo degli immobili ritroviamo la presenza del **parcheggio condominiale** (39,7% del 2020; 35,5% del 2021), del **condizionamento** (33,4% del 2020; 34% del 2021) e dell'**autorimessa** (32,8% del 2020; 30,7% del 2021). **Meno diffusa appare la presenza del**

doppio servizio (15% del 2020; 18,9% del 2021), **del verde esclusivo** (6,3% del 2020; 6,3% del 2021), **del posto auto** e (4,5% del 2020; 4,4% del 2021) di **una nuova costruzione/recupero edilizio** (4,1% del 2020; 1,8% del 2021).

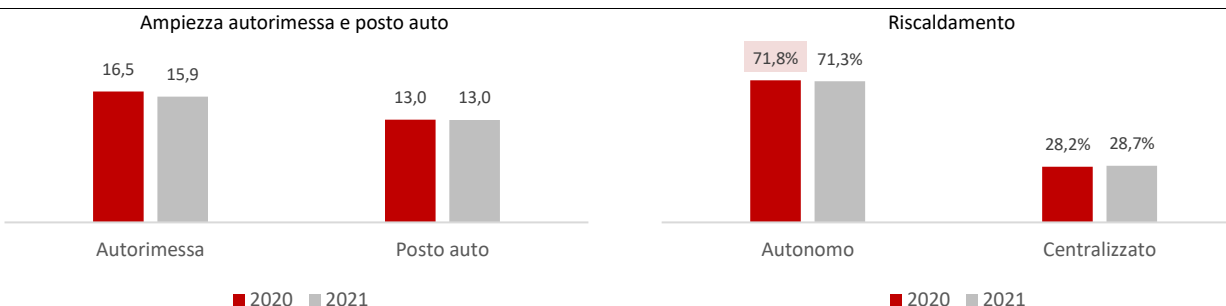
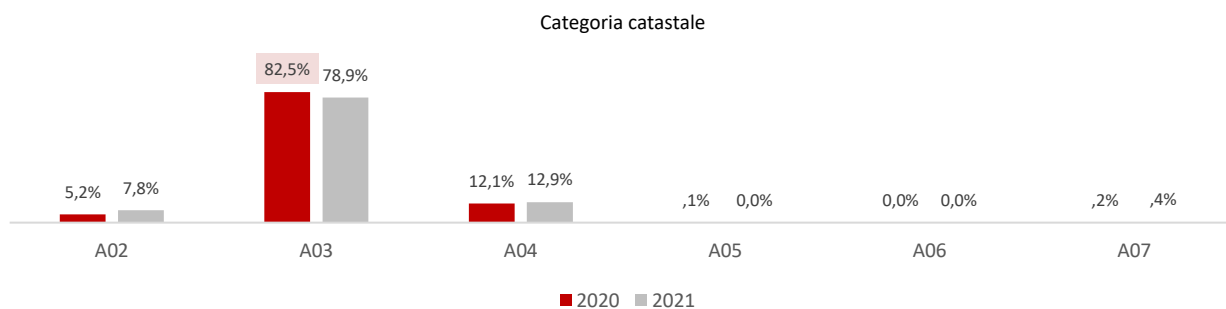
Oltre alla presenza dei parametri, per alcuni di essi nella Banca dati Sunia Bologna sono presenti ulteriori elementi di dettaglio, riportati di seguito.

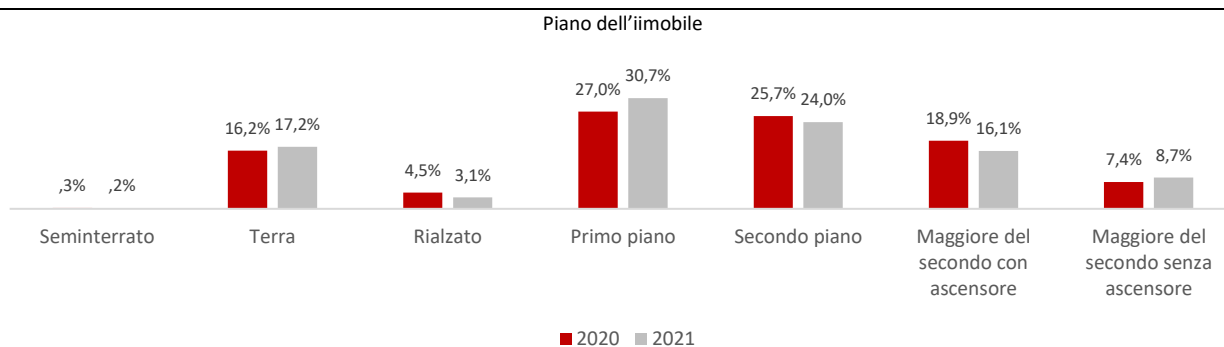
Rispetto al parametro della categoria catastale, **più di otto immobili su dieci appartiene alla categoria A03** “Abitazioni di tipo economico” (82,5% nel 2020; 78,9% nel 2021), **circa una su dieci alla categoria A04** “Abitazioni di tipo popolare” (12,1% nel 2020; 12,9% nel 2021), mentre la restante quota alla categoria A02 “Abitazioni di tipo signorile” (5,2% nel 2020; 7,8% nel 2021).

In media l’ampiezza dell’autorimessa è di 16,5 mq (15,9 mq nel 2021), e l’ampiezza del posto auto di 13 mq (13 mq nel 2021). Per il parametro riscaldamento, nel 71,8% si tratta di riscaldamento autonomo (71,3% nel 2021).

Rispetto invece al piano in cui sono ubicati gli immobili, circa due su dieci sono al piano terra/rialzato (20,7% nel 2020; 20,3% nel 2021), circa la metà sono tra il primo piano e il secondo (52,7% nel 2020; 54,7% nel 2020), due su dieci sono a un piano superiore al secondo con la presenza dell’ascensore (18,9% nel 2020; 16,1% nel 2021) e infine **meno di uno su dieci è collocato a un piano superiore al secondo senza ascensore** (7,4% nel 2020; 8,7% nel 2021). Si ricorda che il dettaglio di analisi relativo alla presenza dell’ascensore è presente solo per gli immobili situati ad un piano superiore al secondo, consapevoli però che la presenza di un ascensore può rappresentare un importante elemento di superamento delle barriere architettoniche anche per i piani inferiori al secondo.

Fig. 2.11 - Dettaglio di alcuni parametri di qualità degli immobili locati (composizione percentuale)





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

Confrontando la **diffusione dei 15 parametri tra i diversi aggregati comunali** (tabella successiva), si osserva come:

1. La tipologia dell'immobile è maggiormente diffusa nei Comuni Ata (96,2%) rispetto agli altri aggregati comunali;
2. L'autorimessa singola è maggiormente diffusa nei comuni dell'imolese (54,5%), negli altri Comuni Ata (52,1%) e non Ata (52,4%), meno diffusa invece appare nel Comune di Bologna (15,8%);
3. Il posto auto esclusivo è più diffuso nei Comuni non Ata (7,6%);
4. L'accesso all'immobile fino al secondo piano o se superiore con ascensore: appare diffuso in maniera abbastanza omogeneo anche se in generale è più diffuso nei Comuni non Ata e dell'imolese;
5. Il riscaldamento autonomo o centralizzato contabilizzazione è presente in tutti i Comuni;
6. I sistemi di sicurezza sono più diffusi negli altri Comuni Ata (71,1%);
7. Il condizionamento è più diffuso a Bologna (36,9%) e negli altri Comuni Ata (34,6%);
8. L'area verde condominiale è maggiormente diffusa nei Comuni non Ata (64,9%) e negli altri Comuni Ata (63%);
9. L'area verde esclusiva è più diffusa nei Comuni non Ata (14,1%) e nell'imolese (11%);
10. Il doppio servizio è più diffuso nei Comuni non Ata (21,6%);
11. Gli interventi di risparmio energetico sono leggermente più diffusi nel Comune di Bologna (1,4%) ma con variazioni contenute rispetto agli altri aggregati;
12. La cantina o soffitta sono più diffuse nel Comune di Bologna (73%) e negli altri Comuni Ata (72%);
13. Il cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale è maggiormente diffuso nei Comuni non Ata (62,7%);
14. Il balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva è più diffuso negli altri Comuni Ata (85,3%);
15. Il parametro anno di costruzione/recupero edilizio è più diffuso nei Comuni non Ata (6,5%).

Nel complesso, dunque, **si registra una maggiore diffusione dei parametri di qualità nei Comuni non Ata e negli altri Comuni Ata**, elemento questo probabilmente influenzato dalla posizione stessa in cui sono ubicati gli immobili che facilita la presenza di elementi come il verde condominiale ed esclusivo, l'autorimessa, il parcheggio condominiale.

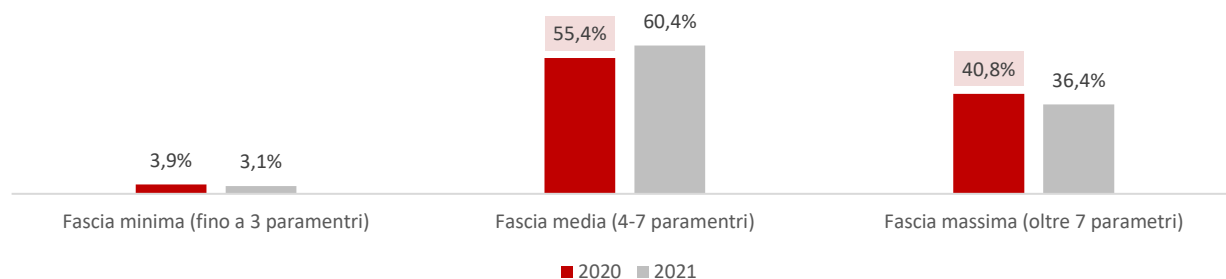
Tab. 2.7 - Presenza dei quindici parametri di qualità per aggregazione dei comuni negli immobili locati (incidenza percentuale dei parametri presenti)

15 PARAMETRI DI QUALITÀ	2020				2021			
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata
Presenza categoria dell'immobile	84,7%	88,6%	96,2%	90,8%	84,6%	87,7%	92,1%	90,9%
Presenza autorimessa	15,8%	54,5%	52,1%	52,4%	14,7%	45,3%	50,0%	56,1%
Presenza posto auto	4,2%	5,7%	1,9%	7,6%	3,1%	3,8%	6,6%	9,1%
Presenza piano/ascensore	90,4%	96,2%	92,4%	96,8%	89,4%	95,3%	90,8%	93,9%
Presenza riscaldamento	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Presenza sistema di sicurezza	65,5%	57,6%	71,1%	64,3%	62,1%	55,7%	71,1%	62,1%
Presenza condizionamento	36,9%	25,5%	34,6%	28,6%	38,9%	30,2%	31,6%	21,2%
Presenza verde condominiale	50,9%	48,5%	63,0%	64,9%	45,7%	42,5%	60,5%	57,6%
Presenza verde esclusivo	3,3%	11,0%	5,2%	14,1%	2,4%	8,5%	6,6%	19,7%
Presenza doppio servizio	15,0%	13,7%	10,9%	21,6%	17,7%	17,0%	15,8%	30,3%
Presenza interventi risparmio energetico	1,4%	1,1%	,9%	,5%	2,7%	0,0%	2,6%	0,0%
Presenza cantina o soffitta	73,0%	51,7%	72,0%	48,1%	75,4%	48,1%	75,0%	62,1%
Presenza parcheggio condominiale	30,9%	48,9%	41,2%	62,7%	24,6%	39,6%	42,1%	69,7%
Presenza balcone	70,2%	71,2%	85,3%	73,5%	68,9%	66,0%	78,9%	65,2%
Presenza nuova costruzione/recupero edilizio	3,0%	4,9%	4,7%	6,5%	,7%	3,8%	0,0%	0,0%

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

Aggregando i 15 parametri nelle 3 fasce previste dall'Accordo Territoriale, nel complesso **gli immobili locati nel 2020 appartengono in più della metà dei casi alla fascia intermedia che oscilla dai 4 ai 7 parametri (55,4%; 60,4% nel 2021) e in quattro casi su dieci alla fascia massima di oltre 7 parametri (40,8%; 36,4% nel 2021).**

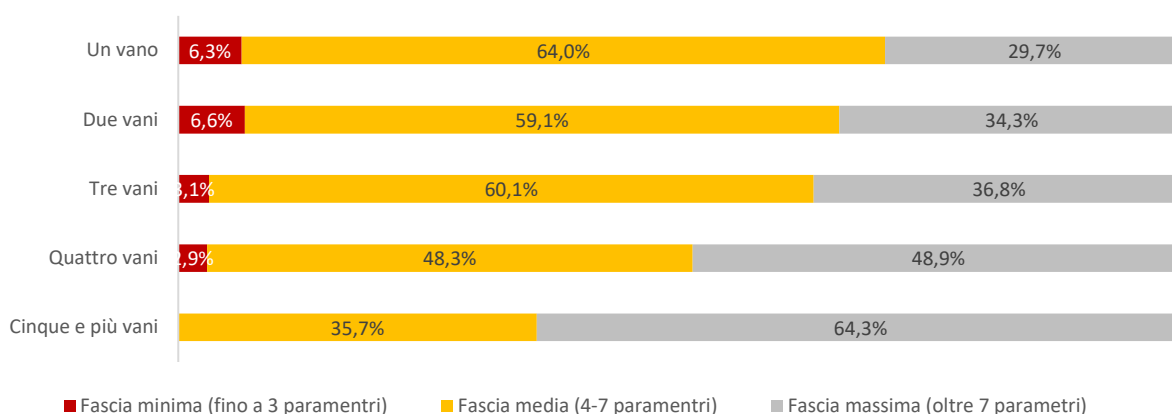
Fig. 2.12 - Fasce di parametri di qualità negli immobili locati (incidenza percentuale dei parametri presenti)



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

Al crescere della dimensione dell'immobile cresce in modo significativo anche l'ampiezza della fascia massima di parametri (oltre sette): come emerge dalla figura successiva tale fascia passa dal 29,7% tra gli immobili composti da un vano al 64,3% tra gli immobili con cinque e più vani, **segnalando un effetto additivo tra elementi di qualità** che, come noto, incide sulla determinazione finale del canone. Al contrario, si osserva come la fascia minima di parametri cresce per gli immobili composti da un numero più contenuto di vani, e in particolare passa dallo 0% per gli immobili con cinque e più vani al 6,3% per gli immobili di un vano.

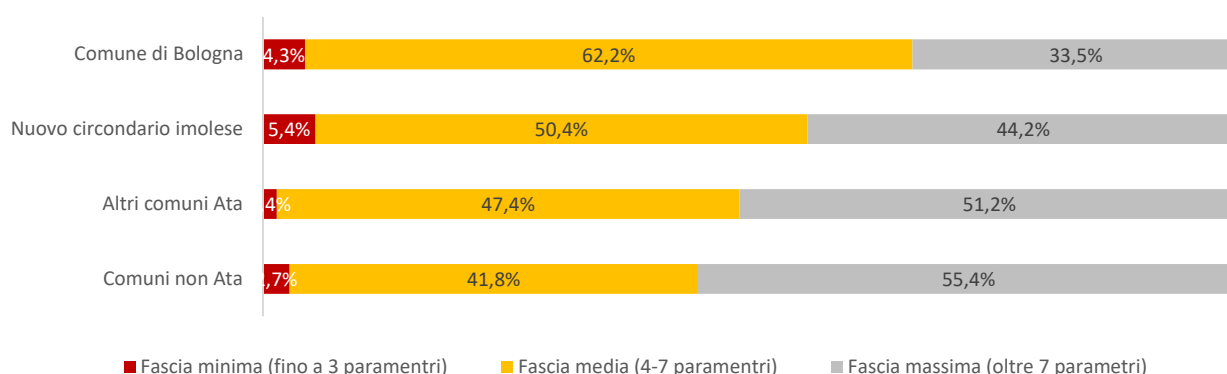
Fig. 2.13 - Fasce di parametri di qualità per numero di vani nel 2020
(incidenza percentuale dei parametri presenti)



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

Inoltre, coerentemente con l'analisi della diffusione dei 15 parametri, **nei Comuni non Ata e negli altri Comuni Ata cresce la quota di immobili che appartengono alla fascia massima**, e in particolare il 55,4% degli immobili per i Comuni non Ata e il 51,2% per gli altri Comuni Ata.

Fig. 2.14 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e fasce parametri di qualità nel 2020
(composizione percentuale)



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

Tab. 2.8 - Fasce di parametri di qualità per aggregazione dei comuni negli immobili locati (composizioni percentuali)

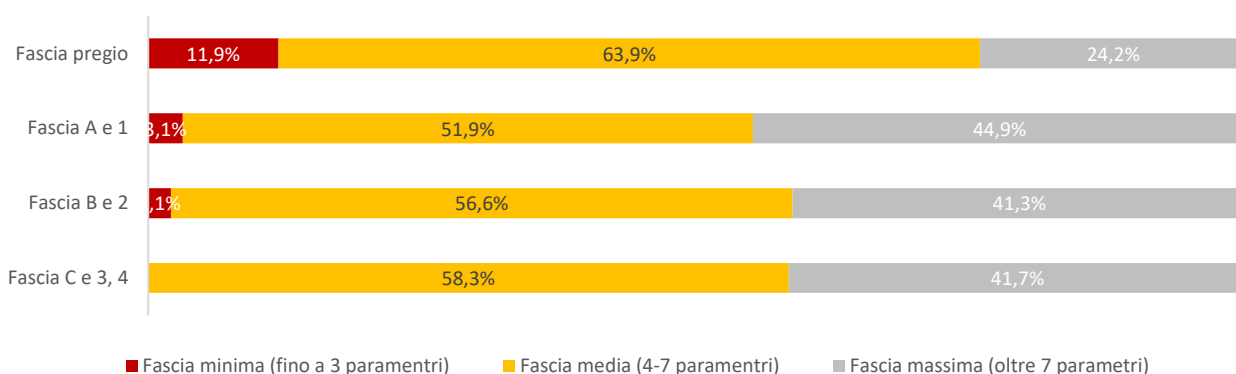
AGGREGAZIONE COMUNI		ANNO	
		2020	2021
Comune di Bologna	Fascia minima (fino a 3 parametri)	4,3%	3,8%
	Fascia media (4-7 parametri)	62,2%	65,2%
	Fascia massima (oltre 7 parametri)	33,5%	31,1%
	Totale	100,0%	100,0%
Nuovo circondario imolese	Fascia minima (fino a 3 parametri)	5,4%	3,8%
	Fascia media (4-7 parametri)	50,4%	64,2%
	Fascia massima (oltre 7 parametri)	44,2%	32,1%
	Totale	100,0%	100,0%
Altri comuni Ata	Fascia minima (fino a 3 parametri)	1,4%	2,6%
	Fascia media (4-7 parametri)	47,4%	47,4%
	Fascia massima (oltre 7 parametri)	51,2%	50,0%
	Totale	100,0%	100,0%
Comuni non Ata	Fascia minima (fino a 3 parametri)	2,7%	0,0%
	Fascia media (4-7 parametri)	41,8%	48,5%
	Fascia massima (oltre 7 parametri)	55,4%	51,5%
	Totale	100,0%	100,0%

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

Nel complesso la tendenza appare più sfumata declinando la diffusione delle fasce dei parametri tra le diverse aree omogenee. L'elemento di maggiore differenziazione è presente tra gli immobili appartenenti all'area pregio dove solo il 24,2% degli immobili appartiene alla fascia massima, mentre per le aree A-1, B-2, C-3-4 tale fascia è presente in circa il 40% dei casi. Allo stesso tempo gli immobili dell'area pregio registrano nell'11,9% dei casi la presenza della fascia minima, mentre per le altre aree tale fascia si ferma al massimo 3,1%.

Si osserva dunque una sorta di compensazione tra elementi di qualità: il pregio determinato dall'ubicazione dell'immobile non va di pari passo con la diffusione di un elevato numero di parametri di qualità, al contrario invece gli immobili collocati nelle aree non di pregio offrono un maggior numero di parametri di qualità, dato questo in linea con la maggior diffusione della fascia massima di parametri nei Comuni Ata e Ata, che come riportato in precedenza non presentano al loro interno la fascia di pregio.

Fig. 2. 15 - Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee e fasce parametri di qualità nel 2020
(composizione percentuale)



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

Tab. 2.9 - Fasce di parametri di qualità per aggregazione aree omogenee negli immobili locati (composizioni percentuali)

AREE OMOGENEE		ANNO	
		2020	2021
Fascia pregio	Fascia minima (fino a 3 parametri)	11,9%	6,1%
	Fascia media (4-7 parametri)	63,9%	74,4%
	Fascia massima (oltre 7 parametri)	24,2%	19,5%
	Totale	100,0%	100,0%
Fascia A e 1	Fascia minima (fino a 3 parametri)	3,1%	1,2%
	Fascia media (4-7 parametri)	51,9%	53,6%
	Fascia massima (oltre 7 parametri)	44,9%	45,2%
	Totale	100,0%	100,0%
Fascia B e 2	Fascia minima (fino a 3 parametri)	2,1%	3,6%
	Fascia media (4-7 parametri)	56,6%	63,2%
	Fascia massima (oltre 7 parametri)	41,3%	33,2%
	Totale	100,0%	100,0%
Fascia C e 3, 4	Fascia minima (fino a 3 parametri)	0,0%	14,3%
	Fascia media (4-7 parametri)	58,3%	64,3%
	Fascia massima (oltre 7 parametri)	41,7%	21,4%
	Totale	100,0%	100,0%

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

2.4 - I criteri di maggiorazione del canone

In aggiunta alla localizzazione, al numero di vani e alla presenza dei 15 parametri di qualità, anche **la presenza di ulteriori sei elementi (criteri di maggiorazione) interviene sulla 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.

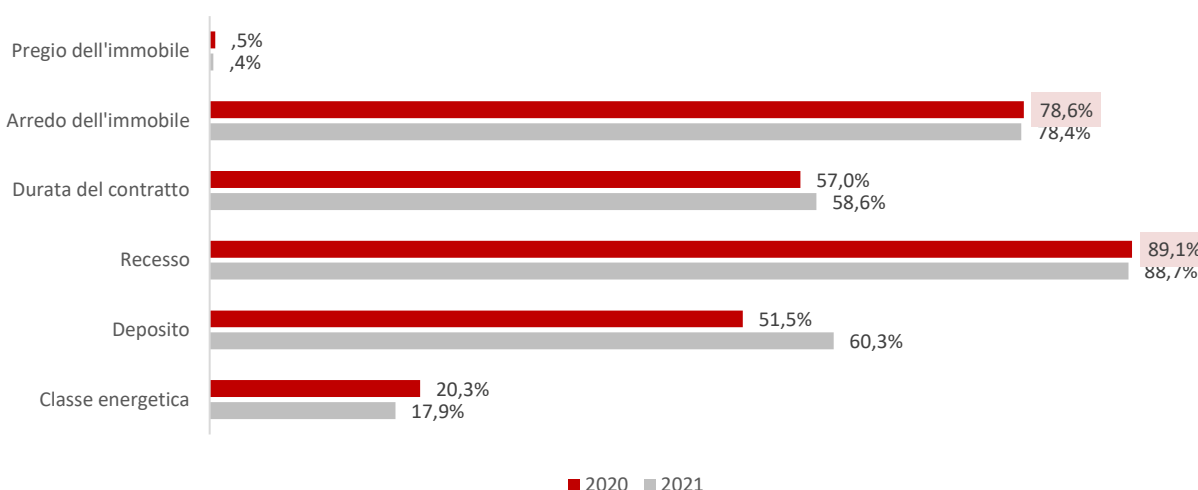
Come riportato nell'Accordo Territoriale, i sei criteri di maggiorazione sono:

- 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'otto per cento nei valori minimo e massimo, a valere per l'intera durata contrattuale;
- 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 tredici per cento 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;
- 3. Maggiore durata:** per i casi in cui i contraenti pattuiscono espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni possono subire nei valori minimo e massimo un aumento: del tre per cento se la durata contrattuale sarà di quattro anni; del sei per cento se la durata contrattuale sarà di cinque anni; del dieci per cento se la durata contrattuale sarà di sei anni;
- 4. Deposito cauzionale:** per i casi in cui il locatore rinunci al deposito cauzionale, ovvero le parti contraenti pattuiscono 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 cinque per cento 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 fidejussioni 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 cinque per cento nei valori minimo e massimo;
- 6. Immobili di elevata qualità energetica:** per gli immobili che nella scala di valutazione della prestazione energetica presentino una delle classi A-B-C-D le fasce di oscillazione dei canoni possono subire un aumento del cinque per cento nei valori minimo e massimo.

Così come per l'analisi dei 15 parametri, di seguito viene riportata la diffusione dei sei criteri di maggiorazione per gli immobili locati nel 2020 e nel primo trimestre 2021.

Osservando la figura successiva, nel complesso **le maggiorazioni più diffuse sono quelle del recesso**, che interessa circa nove casi su dieci (**89,1%** nel 2020), **e dell'arredo dell'immobile**, presente in otto mobili su dieci (**78,6%** nel 2020). **Seguono** le maggiorazioni relative alla **durata del contratto** (57%) e al **deposito** (51,5%), mentre meno diffuse sono la classe energetica, che intercetta meno di due immobili su dieci (20,3%), e il pregio dell'immobile rappresenta una quota marginale (0,5%).

Fig. 2.16 - Presenza delle sei maggiorazioni per gli immobili locati
(incidenza percentuale delle maggiorazioni presenti)

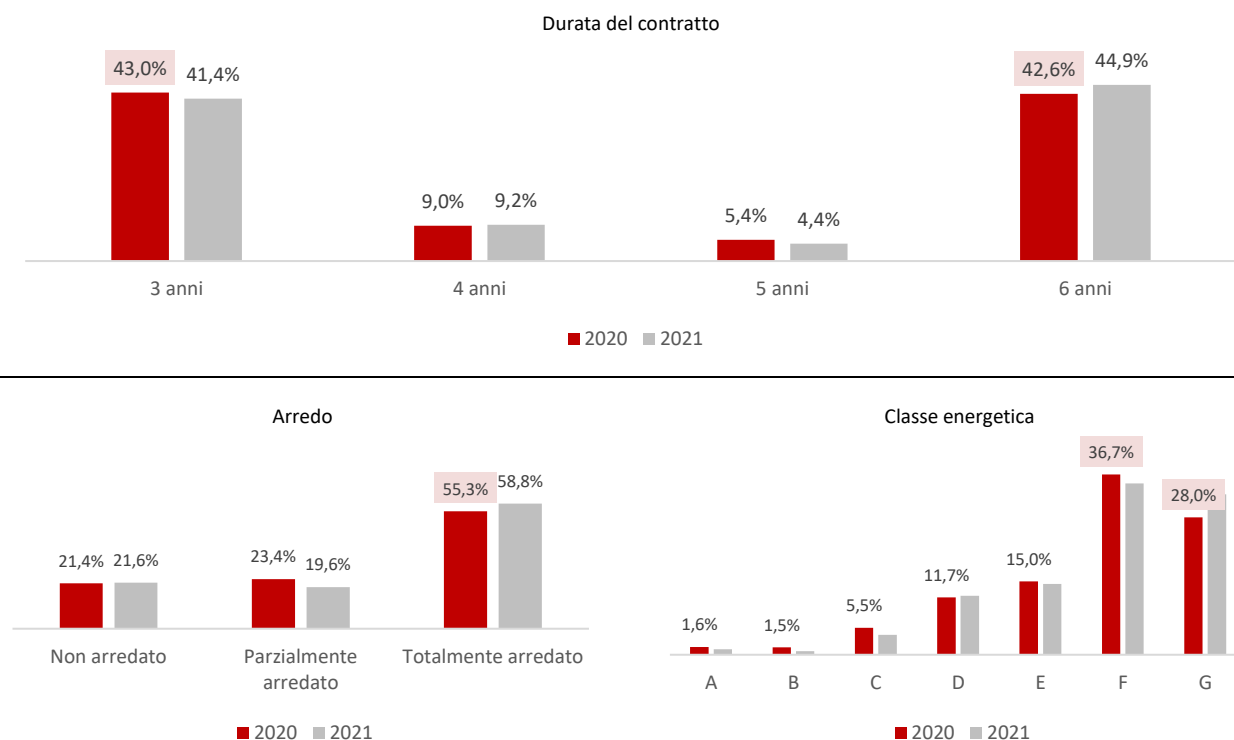


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Anche in questo caso, così per come per i 15 parametri di qualità, nella Banca dati Sunia sono presenti altrettanti elementi di dettaglio per gli elementi di maggiorazione, in particolare per la durata del contratto, per l'arredo dell'immobile e per la classe energetica.

Rispetto alla durata, **quattro contratti su dieci durano sei anni** (42,6%), e quasi due su dieci durano tra i 4 e i 5 anni (14,4%). Rispetto all'arredamento, **più della metà degli immobili è totalmente arredato** (55,3%) e circa due su dieci è parzialmente arredato (23,4%). Rispetto infine alla classe energetica, **più di sei immobili su dieci appartengono alla classe energetica F o G** (64,7%).

Fig. 2.17 - Dettagli delle maggiorazioni per gli immobili locati
(composizione percentuale delle maggiorazioni presenti)

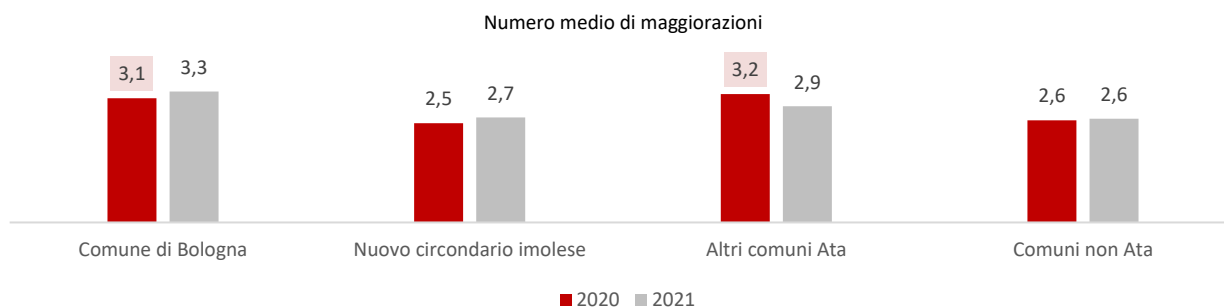
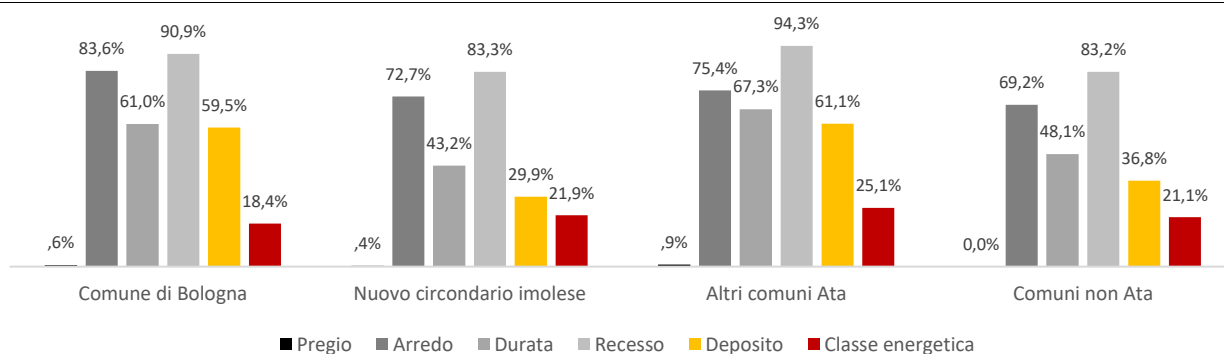


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Passando alla declinazione dei sei parametri di maggiorazione nelle diverse aggregazioni di Comuni, osserviamo dai grafici successivi come in generale siano **gli altri Comuni Ata e il Comune di Bologna a totalizzare una maggiore diffusione delle maggiorazioni in oggetto (in media 3,2 e 3,1 maggiorazioni, rispetto alle 2,6 e 2,5 dei Comuni non Ata e del Circondario).**

In particolare, tralasciando il pregio che rappresenta la maggiorazione meno diffusa, si osserva come l'arredo dell'immobile sia maggiormente presente nel Comune di Bologna, la maggiorazione relativa alla durata del contratto negli altri Comuni Ata e nel Comune di Bologna, così come la maggiorazione del recesso e del deposito, mentre quella relativa alla classe energetica appare nel confronto più diffusa negli altri Comuni Ata.

Fig. 2.18 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e maggiorazioni nel 2020 e numero medio maggiorazioni (incidenze percentuali, valori medi)



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

Tab. 2.10 - Presenza delle sei maggiorazioni per aggregazione comune negli immobili locati (incidenza percentuale delle maggiorazioni presenti)

6 MAGGIORAZIONI	2020				2021			
	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata	Comune di Bologna	Nuovo circondario imolese	Altri comuni Ata	Comuni non Ata
Presenza pregio dell'immobile	,6%	,4%	,9%	0,0%	,3%	,9%	0,0%	0,0%
Presenza arredo dell'immobile	83,6%	72,7%	75,4%	69,2%	82,9%	74,5%	73,7%	69,7%
Presenza durata del contratto	61,0%	43,2%	67,3%	48,1%	65,9%	45,3%	53,9%	53,0%
Presenza recesso	90,9%	83,3%	94,3%	83,2%	92,2%	86,8%	86,8%	78,8%
Presenza deposito	59,5%	29,9%	61,1%	36,8%	71,3%	38,7%	59,2%	47,0%
Presenza classe energetica	18,4%	21,9%	25,1%	21,1%	18,1%	18,9%	19,7%	13,6%

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

Replicando la stessa analisi per le aree omogenee, si osserva dalla tabella successiva come gli immobili di pregio siano in media maggiormente diffusi nelle stesse zone di pregio (2,6%), i parametri dell'arredo, della durata e del deposito nel confronto maggiormente diffusi nella fascia B-2, mentre la classe energetica risulta più presente negli immobili della fascia C-3-4, che si ricorda essere gli stessi immobili che nel

confronto mostrano una maggiore diffusione del parametro di qualità relativa alla nuova costruzione/recupero edilizio.

Tab. 2.11 - Presenza delle sei maggiorazioni per aggregazione aree omogenee negli immobili locati (incidenza percentuale delle maggiorazioni presenti)

6 MAGGIORAZIONI	2020				2021			
	Fascia pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3, 4	Fascia pregio	Fascia A e 1	Fascia B e 2	Fascia C e 3, 4
Presenza pregio dell'immobile	2,6%	,3%	,2%	0,0%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Presenza arredo dell'immobile	76,8%	76,8%	81,8%	75,0%	79,3%	76,2%	81,9%	64,3%
Presenza durata del contratto	44,8%	56,8%	62,3%	45,8%	54,9%	59,1%	59,1%	64,3%
Presenza recesso	80,9%	89,2%	91,7%	91,7%	82,9%	88,1%	92,7%	78,6%
Presenza deposito	32,5%	48,7%	62,1%	50,0%	41,5%	59,1%	69,4%	64,3%
Presenza classe energetica	11,5%	22,4%	20,5%	29,2%	7,3%	19,8%	20,7%	7,1%

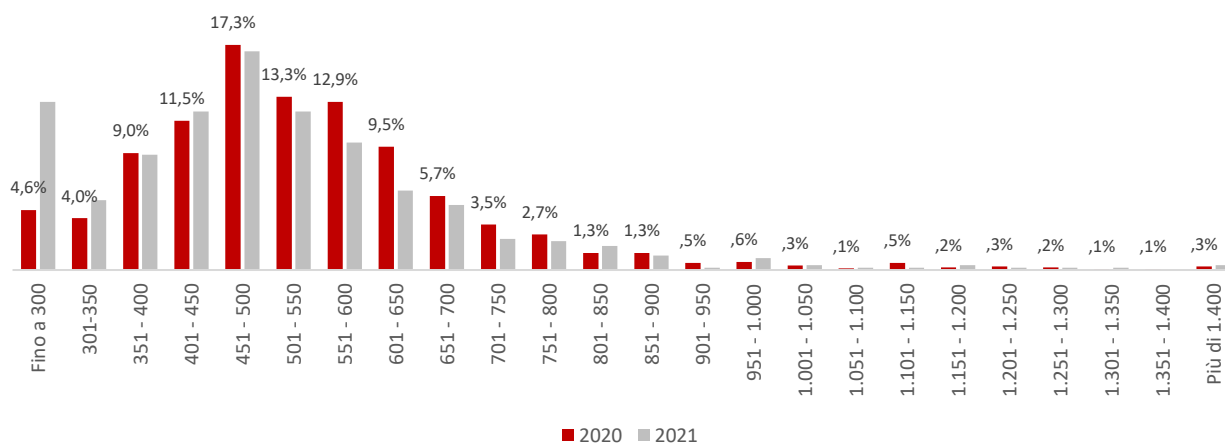
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

2.5 - Il canone degli immobili locati

Tutti gli elementi analizzati in precedenza (localizzazione, vani, parametri, maggiorazioni) agiscono in modo combinato nella determinazione delle fasce di oscillazione del canone, all'interno delle quali le parti concordano il canone di affitto.

Nel 2020 il canone medio degli immobili in locazione è stato di **549,7€**, mentre nel primo trimestre 2021 di 513,8€, e come si osserva dal grafico successivo circa tre quarti dei canoni stipulati si colloca al di sotto degli 600€ mensili (72,6%).

Fig. 2.19 - Canone degli immobili locati (composizioni percentuali, valori medi)



Media canone 2020
549,7 €

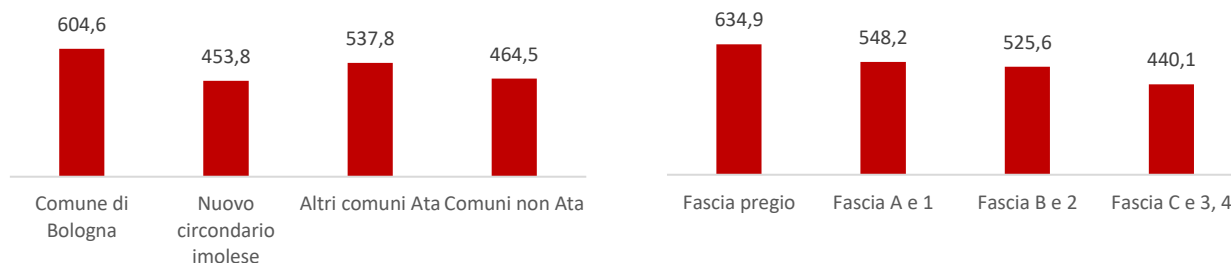
Media canone 2021
513,8 €

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

Nel 2020, in linea con le fasce di canone riportate all'interno dell'Accordo Territoriale, nel Comune di Bologna (604,6€) in media si riscontra un canone medio più elevato degli altri aggregati comunali, seguono gli Altri Comuni Ata (537,8€), i Comuni non Ata (464,5€) e infine il Nuovo circondario imolese (453,8€), che nel complesso registra il canone medio più basso. La stessa tendenza si registra per il primo trimestre 2021.

Una maggiore oscillazione del canone si registra comprensibilmente osservando le diverse zone omogenee, dove il canone oscilla dai 634,9€ della fascia di pregio ai 440,1€ della fascia C-3-4.

Fig. 2.20 - Canone degli immobili locati nel 2020
(composizioni percentuali, valori medi)

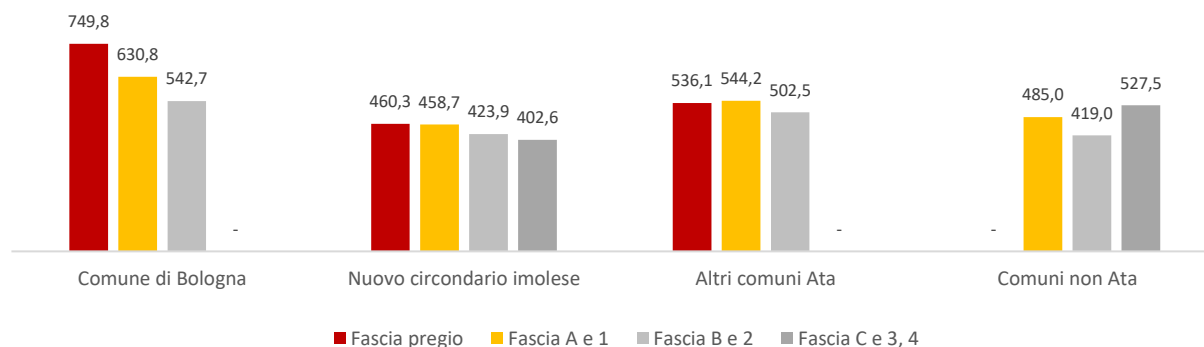


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Considerando inoltre in modo congiunto il comune e la zona in cui l'immobile è ubicato, emerge come nel 2020:

- Nel Comune di Bologna il canone oscilla tra i 749,8€ della zona di pregio e i 542€ della zona B, ed è in questo comune che si riscontra la maggiore oscillazione;
- Nell'imolese il canone oscilla dai 460,3€ della zona di pregio ai 402,6€ della zona C;
- Negli altri Comuni Ata il canone oscilla dai 536,1€ della zona A ai 502,5€ della zona C;
- Nei Comuni non Ata il canone oscilla dai 485,0€ della zona 1 ai 527,5€ della zona 3-4. In quest'ultima zona l'esiguo numero di contratti non permette di ottenere una tendenza chiara per le tre diverse zone.

Fig. 2.21 - Canone degli immobili locati per aggregazione dei comuni e zone omogenee nel 2020
(composizioni percentuali, valori medi)



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

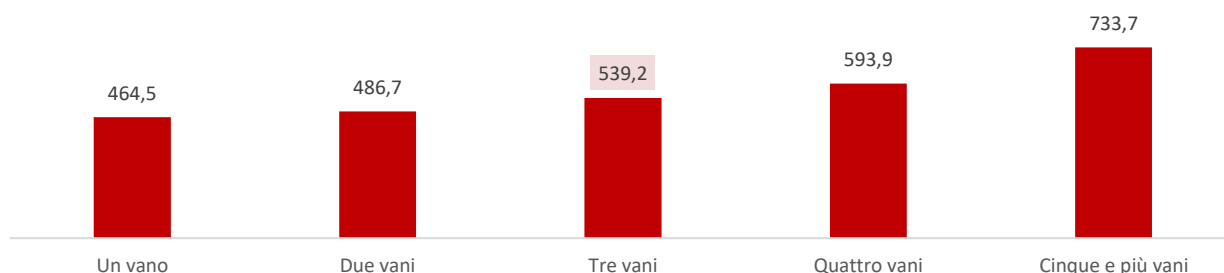
Tab. 2.12 - Canone degli immobili locati per aggregazione dei comuni e aree omogenee (valori medi)

		ANNO	
		2020	2021
Comune di Bologna	Fascia pregio	749,8	728,1
	Fascia A e 1	630,8	567,6
	Fascia B e 2	542,7	474,4
	Fascia C e 3, 4	-	-
	Totale	604,6	538,7
Nuovo circondario imolese	Fascia pregio	460,3	451,0
	Fascia A e 1	458,7	447,2
	Fascia B e 2	423,9	480,0
	Fascia C e 3, 4	402,6	337,3
	Totale	456,8	446,2
Altri comuni Ata	Fascia pregio	-	-
	Fascia A e 1	536,1	561,3
	Fascia B e 2	544,2	504,2
	Fascia C e 3, 4	502,5	499,6
	Totale	537,8	537,6
Comuni non Ata	Fascia pregio	-	-
	Fascia A e 1	485,0	502,1
	Fascia B e 2	419,0	433,2
	Fascia C e 3, 4	527,5	360,0
	Totale	464,5	484,1

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

Comprensibilmente il canone medio cresce all'aumentare della dimensione dell'immobile, e oscilla dai 464,5€ degli immobili con un vano fino ai 733,7€ degli immobili con più o cinque vani. **Gli immobili più diffusi, quelli con tre vani, registrano un canone pari a 539,2€.**

Fig. 2.22 - Canone degli immobili locati per numero di vani nel 2020
(composizioni percentuali, valori medi)



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

Le oscillazioni del canone in relazione al numero dei vani sono evidenti per tutti gli aggregati comunali. Considerando il 2020 emerge come: per il Comune di Bologna l'oscillazione si muove tra i 497€ degli immobili con un vano ai 903,6€ per gli immobili con cinque e più vani, per il Nuovo circondario imolese dai 346,4€ ai 552,3€, per gli altri Comuni Ata dai 396,5€ ai 649,1€, ed infine per i Comuni non Ata dai 313,7€ ai 603,2€.

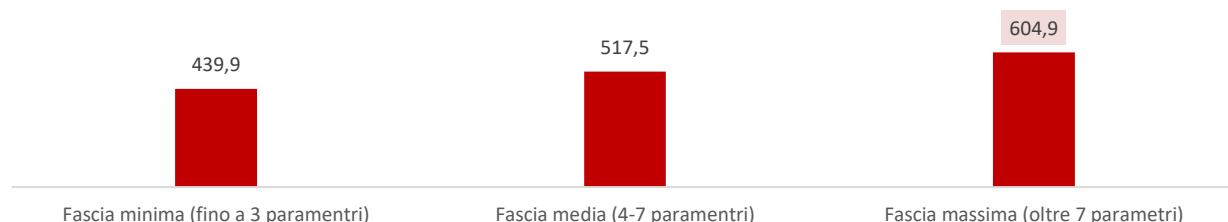
Tab. 2.13 - Canone degli immobili locati per aggregazione dei comuni e numero di vani (valori medi)

		ANNO	
		2020	2021
Comune di Bologna	Un vano	497,0	480,3
	Due vani	523,1	496,3
	Tre vani	582,4	542,4
	Quattro vani	698,7	558,5
	Cinque e più vani	903,6	643,3
	Totale	604,6	538,7
Nuovo circondario imolese	Un vano	346,4	300,0
	Due vani	415,1	380,5
	Tre vani	438,7	445,0
	Quattro vani	465,1	504,4
	Cinque e più vani	552,3	535,3
	Totale	453,8	446,2
Altri comuni Ata	Un vano	396,5	375,0
	Due vani	476,3	494,6
	Tre vani	538,8	549,9
	Quattro vani	600,4	591,9
	Cinque e più vani	649,1	550,0
	Totale	537,8	537,6
Comuni non Ata	Un vano	313,7	370,0
	Due vani	426,8	413,9
	Tre vani	461,4	465,2
	Quattro vani	481,2	476,0
	Cinque e più vani	603,2	1.090,0
	Totale	464,5	484,1

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

Il canone aumenta in media dai 439,9€ degli immobili che presentano fino a 3 elementi di qualità ai 604,9€ degli immobili con più di sette parametri, ma si ricorda che su questa tendenza incide anche l'effetto combinato della maggiore presenza di parametri di qualità negli immobili di più grandi dimensioni, elementi questi che entrambi innalzano il valore del canone dell'immobile.

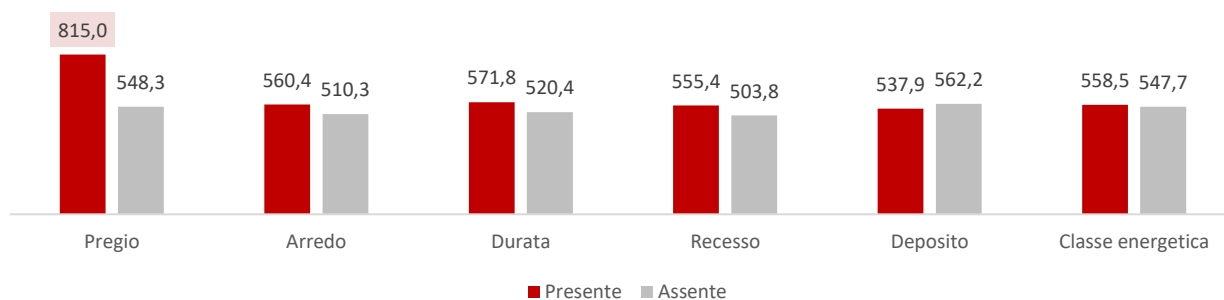
Fig. 2.23 - Canone degli immobili locati per fasce di parametri di qualità nel 2020
(composizioni percentuali, valori medi)



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

Allo stesso modo, anche la presenza dei sei criteri di maggiorazione incide comprensibilmente sull'innalzamento del canone, ma nel confronto l'elemento che maggiormente incide è la presenza del pregio dell'immobile, caratteristica questa che come osservato in precedenza è maggiormente diffusa nelle stesse zone di pregio, che a loro volta presentano un canone medio nettamente superiore alle altre zone omogenee.

Fig. 2.24 - Canone degli immobili locati per presenza delle sei maggiorazioni nel 2020
(composizioni percentuali, valori medi)



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

Dall'analisi delle caratteristiche degli immobili locati per le diverse aggregazioni comunali è emerso dunque come **nel Comune di Bologna siano presenti gli immobili con canone mensile più elevato (604,6€), elemento questo determinato dalla stessa localizzazione** in cui gli immobili sono ubicati, **alla quale si aggiunge una buona diffusione dei criteri di maggiorazione, mentre sempre nello stesso Comune si osserva la presenza di immobili di dimensioni inferiori e con un minor numero di parametri di qualità** rispetto agli altri aggregati comunali, elementi questi che abbiamo visto appaiono relazionali tra loro.

Sull'estremo opposto, in termini di canone mensile, si collocano **gli immobili del Circondario imolese che presentano i canoni più contenuti (453,8€), seguiti da quelli dei Comuni non Ata (464,5€). In entrambe le aggregazioni di comuni si osserva la presenza degli immobili di dimensioni maggiori e nei comuni non Ata la maggiore diffusione della fascia massima dei parametri di qualità.**

Infine, **nella fascia intermedia, si collocano gli immobili degli altri Comuni Ata (537,8€), dove si osserva una buona diffusione degli elementi di maggiorazione e dei parametri di qualità.**

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

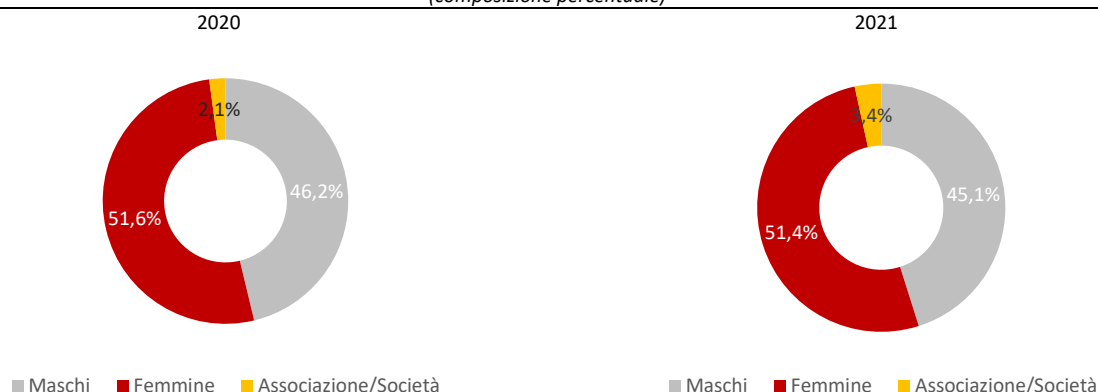
CAPITOLO 3 - I LOCATORI

Nel presente capitolo verranno analizzati i dati relativi al profilo e caratteristiche dei locatori ovvero delle persone che hanno affittato uno o più immobili nell'area metropolitana di Bologna con contratto a canone concordato nel corso del 2020 e nel primo trimestre 2021. In linea con il resto del rapporto vengono illustrati sia i dati relativi all'intero anno del 2020 sia quelli riferiti al primo trimestre del 2021, tuttavia i due dati non verranno posti a confronto e il commento si focalizzerà sul 2020 poiché i dati del 2021 sono limitati ai soli primi tre mesi dell'anno.

3.1 - Il profilo anagrafico dei locatori

Nel 2020 i locatori totali sono stati pari a 1.693, nel primo trimestre 2021 a 696. Per entrambi i periodi di tempo il numero dei locatori è stato leggermente superiore a quello degli immobili; i due numeri possono infatti differire sia perché un immobile può avere più soggetti locatori, nei casi in cui l'immobile sia di proprietà di più persone, sia perché un locatore può possedere e affittare più immobili. **In una lettura per genere, illustrata dai grafici che seguono, le donne sono leggermente superiori agli uomini tra i locatori (nel 2020 pari rispettivamente al 51,6%, contro il 46,2% di uomini) ai quale si affianca una piccola quota (2,1%) di associazioni o società.**

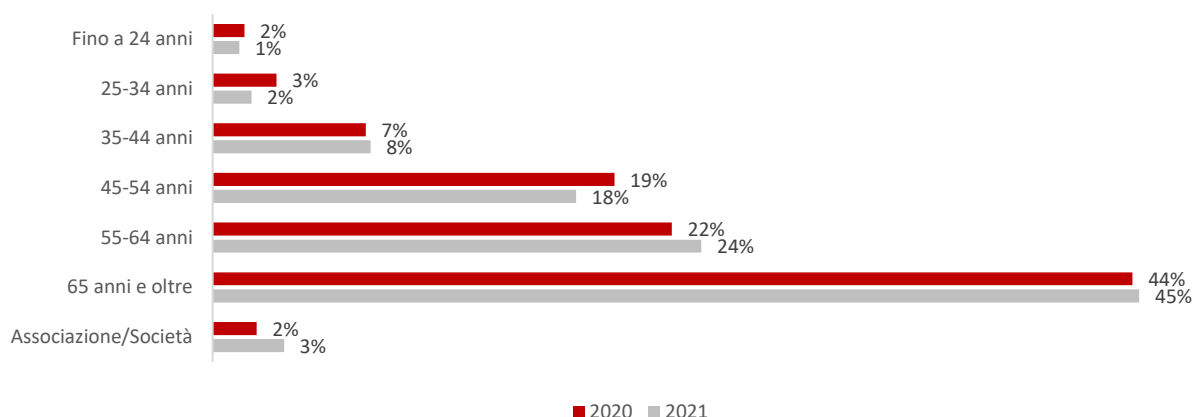
Fig. 3.1 - Locatori per genere
(composizione percentuale)



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

Se nella lettura per genere i locatori si presentano piuttosto omogeneamente distribuiti tra uomini e donne, totalmente diversa è la fotografia che emerge in relazione alla fascia di età. Come il grafico successivo illustra, quasi la metà dei locatori (44% nel 2020) ha un'età uguale o superiore ai 65 anni. La quota dei locatori sul totale diminuisce al diminuire della fascia di età: il secondo gruppo più consistente è quello con un'età compresa tra 55 e 64 anni (22% dei locatori nel 2020), al quale segue quello con un'età tra i 45 e 54 anni (19% dei locatori nel 2020) e, a distanza, quello con età tra i 35 e i 44 anni (7% nel 2020). Come è logico attendersi è minoritaria la quota dei locatori con meno di 35 anni.

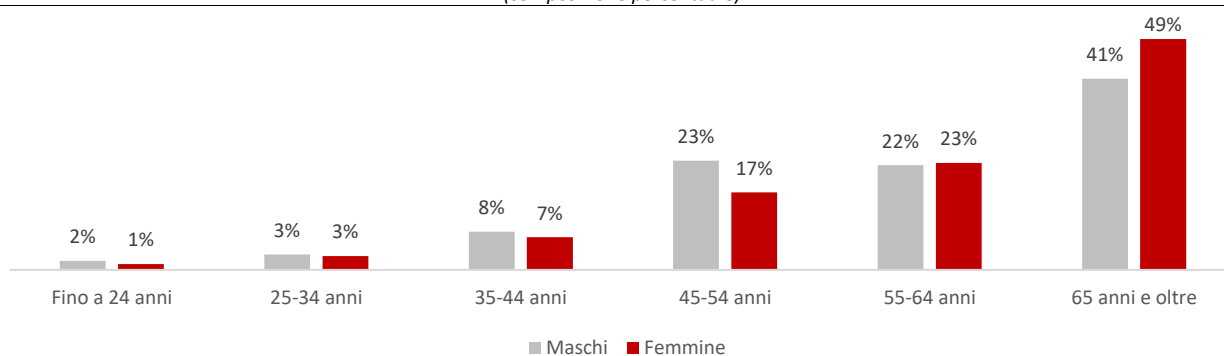
Fig. 3.2 - Locatori per fascia d'età
(composizione percentuale)



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

Incrociando il genere e la fascia di età emerge una differente distribuzione per età tra uomini e donne che affittano un immobile con il canone concordato. Le donne locatrici si collocano in misura maggiore degli uomini nella fascia di età più matura (49% delle donne locatrici rispetto al 41% degli uomini) e gli otto punti percentuali di differenza in questa fascia, a favore delle donne, si rispecchiano in una maggiore presenza di locatori uomini nelle fasce centrali di età, comprese tra i 35 e i 54 anni. **Questi dati paiono delineare due possibili diversi profili di locatori: da un lato quello delle donne locatrici, di età superiore ai 65 anni, che affittano probabilmente appartamenti ereditati o di origine familiare; dall'altro il profilo dell'“investitore”, prevalentemente uomo di mezza età. Si tratta di due profili “emergenti”, non così nettamente definiti, nel complesso dei locatori, infatti, le differenze sopra richiamate sono visibili ma non marcate.**

Fig. 3.3 - Locatori per genere e fascia d'età nel 2020
(composizione percentuale)



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

Dal punto di vista della nazionalità dei locatori si può sostenere che la quasi totalità di essi siano italiani, solo 13 locatori nel 2020 (pari allo 0,7%) avevano infatti la cittadinanza straniera, tra i quali 8 dell'Unione Europea e 5 extra-UE.

3.2 - Locatori per comune e aree omogenee di applicazione del canone

Dal punto di vista del genere dei locatori incrociato per le diverse aggregazioni territoriali relative agli immobili (Tab 3.1) non emergono significative differenze tra uomini e donne. Le locatrici tendono ad avere immobili concessi in affitto con il canone concordato in misura leggermente superiore rispetto agli uomini nel Comune di Bologna e nel nuovo circondario imolese, mentre sono leggermente meno presenti negli altri comuni Ata e nei comuni non Ata.

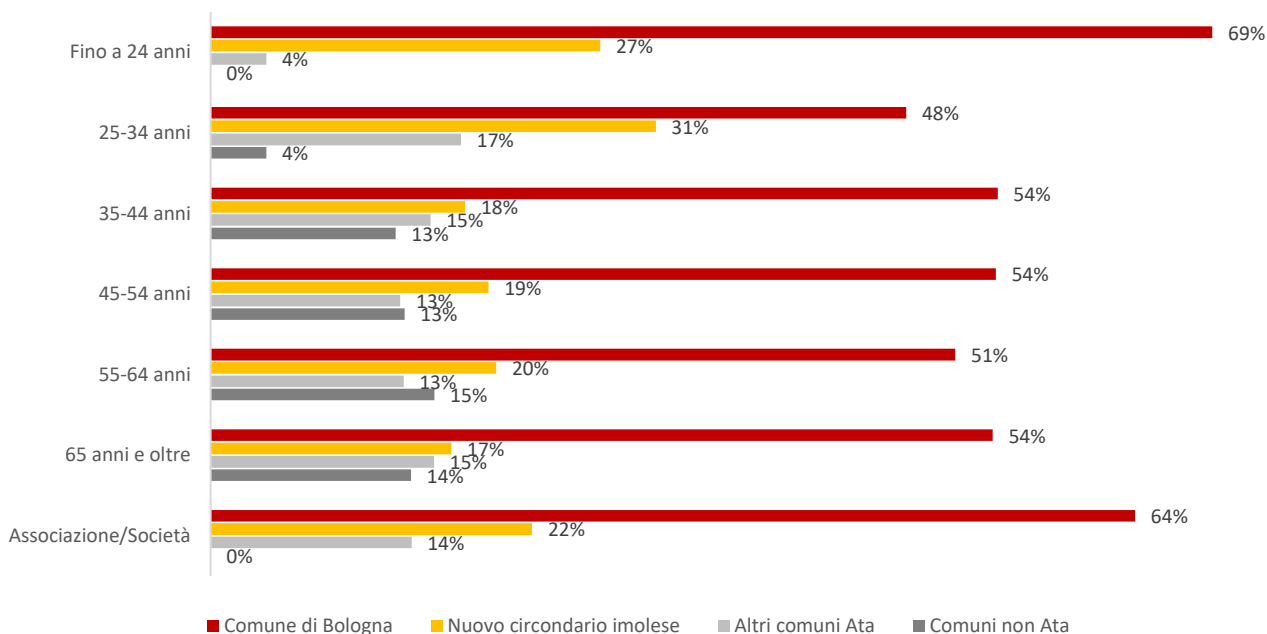
Tab. 3.1 - Genere dei locatori per aggregazione dei comuni e aree omogenee (composizioni percentuali)

AGGREGAZIONE COMUNI	ANNO					
	2020			2021		
	Maschi	Femmine	Ass./Società	Maschi	Femmine	Ass./Società
Comune di Bologna	52,9%	54,2%	63,9%	52,5%	52,5%	50,0%
Nuovo circondario imolese	17,2%	19,7%	22,2%	20,7%	21,8%	8,3%
Altri comuni Ata	15,8%	13,0%	13,9%	13,1%	13,7%	12,5%
Comuni non Ata	14,0%	13,0%	0,0%	13,7%	12,0%	29,2%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Anche l'incrocio tra l'età dei locatori e le diverse aggregazioni territoriali non segnala significative differenze tra le diverse fasce di età. Al netto dei locatori più giovani, con meno di 24 anni, che sono numericamente poco consistenti, tra i quali in misura preponderante gli immobili da essi locati si collocano nel Comune di Bologna (69%), in tutte le altre fasce di età la quota degli immobili che si colloca nel Comune di Bologna è superiore al 50% e tendenzialmente omogenea tra i diversi gruppi.

Fig. 3.4 - Locatori per aggregazione dei comuni e aree omogenee dell'immobile e fascia d'età nel 2020 (composizione percentuale)



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

Di maggiore interesse è l'incrocio tra il genere del locatore con le aree omogenee di applicazione del canone nel quale è situato l'immobile che viene affittato con contratto a canone concordato. I dati presentati nella tabella successiva tendono a confermare l'esistenza di un profilo leggermente differente tra locatori uomini e locatrici donne, tenendo presente che le seconde si collocano come abbiamo visto nella fascia di età over 65 in misura maggiore rispetto agli uomini. Mentre la quota percentuale dei locatori

maschi e femmine che affittano un immobile nella fascia di pregio è sostanzialmente uguale, si individua una maggiore presenza delle donne rispetto agli uomini negli immobili collocati in una zona di fascia medio-bassa mentre gli uomini, di riflesso, affittano immobili che si collocano in misura maggiore delle donne in una zona di fascia medio-alta. **Questi risultati sono coerenti con l'individuazione di due possibili profili differenti tra i locatori ovvero quello di donne mature o anziane che affittano immobili ereditati o di origine familiare collocati in zone periferiche delle aree urbane a fianco di quello di uomini di mezza età che affittano immobili collocati in aree più centrali per quanto non di pregio.**

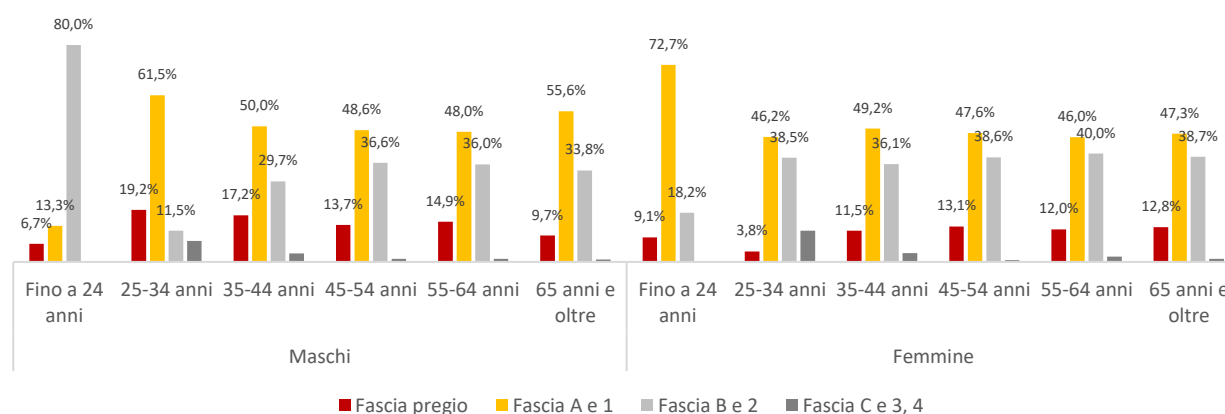
Tab. 3.2 - Genere dei locatori per aree omogenee di applicazione del canone (composizioni percentuali)

AREE OMOGENEE	ANNO					
	2020			2021		
	Maschi	Femmine	Ass./Società	Maschi	Femmine	Ass./Società
Fascia pregio	12,6%	12,2%	33,3%	14,3%	15,4%	12,5%
Fascia A e 1	51,2%	47,5%	47,2%	48,1%	46,1%	62,5%
Fascia B e 2	34,7%	38,6%	19,4%	35,0%	36,6%	20,8%
Fascia C e 3, 4	1,4%	1,7%	0,0%	2,5%	2,0%	4,2%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Il grafico successivo illustra la medesima informazione presentata alla tabella precedente, con l'aggiunta della disaggregazione per fascia di età. Tale approfondimento si rende necessario in quanto la maggiore presenza di locatrici donne, in particolare nella fascia di età più matura potrebbe influire sulla lettura complessiva del dato. La figura successiva, che mostra la distribuzione dei locatori per genere, fascia di età e area omogenea dell'immobile, conferma quanto tendeva ad emergere nella lettura precedente: nelle fasce di età centrali (35-44 e 45-54 anni) gli uomini tendono ad affittare immobili che sono collocati in fasce di qualità più elevata (Fascia Pregio e A-1) rispetto a quelli affittati dalle donne. Emerge infatti che il 67,2% degli uomini tra i 35 e i 44 anni affitta case collocate in Fascia Pregio o A-1 contro il 60,7% delle donne e, al contrario, sempre in questa classe d'età, il 29,7% degli uomini affitta case in Fascia B-2, contro un decisamente più elevato 36,1% delle donne.

Fig. 3.5 - Locatori per genere, fascia d'età e aree omogenee applicazione del canone nel 2020 (composizione percentuale)



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

Al crescere dell'età questo squilibrio tende a sparire o a divenire meno evidente. Pare confermarsi quindi l'esistenza, all'interno della platea dei locatori di due diversi profili: da un lato uomini di mezza età che affittano case di fascia qualitativa più elevata a fianco di donne più mature che affittano case collocate in zone di minor pregio.

3.3 - La distribuzione dei locatori per caratteristiche e dimensioni degli immobili

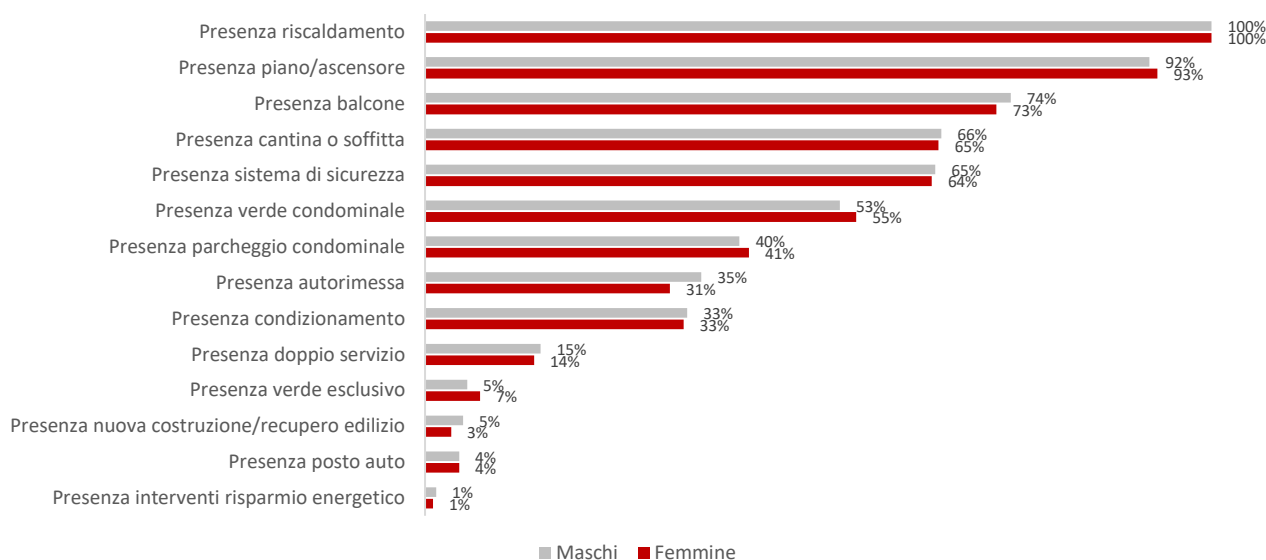
In linea con l'interpretazione sviluppata fino ad ora nel presente capitolo, la qualità complessiva degli immobili affittati dagli uomini e dalle donne risulta leggermente differente: gli immobili locati dagli uomini appaiono di qualità leggermente più elevata rispetto a quelli locati dalle donne. Il 58% delle locatrici affitta appartamenti che si collocano nella fascia qualitativa media, a fronte del 54,7% degli uomini, mentre il 38,9% delle locatrici affitta appartamenti che si collocano nella fascia massima, a fronte di un più elevato 41% degli uomini. Similmente a quanto visto in precedenza, questa lettura complessiva per genere si conferma in una disamina più approfondita che include anche la fascia di età. È infatti tra i locatori e le locatrici nelle classi di età centrali che si individua più chiaramente il diverso grado di qualità degli immobili sulla base dei predeterminati parametri di qualità: **nella classe di età 45-54 anni la differenza appare marcata, il 50% dei locatori maschi affitta case con oltre 7 parametri qualitativi a fronte dei 44% delle donne, mentre è più sfumata nella fascia di età 35-44 anni, dove il 45% dei locatori uomini affitta una casa in “fascia massima” ossia con oltre 7 parametri qualitativi, a fronte del più contenuto 44% delle donne.**

Tab. 3.3 - Genere dei locatori per fasce parametri di qualità (composizioni percentuali)

FASCE PARAMENTRI DI QUALITÀ	ANNO					
	2020			2021		
	Maschi	Femmine	Ass./Società	Maschi	Femmine	Ass./Società
Fascia minima (fino a 3 parametri)	4,2%	3,1%	22,2%	2,2%	3,1%	8,3%
Fascia media (4-7 parametri)	54,7%	58,0%	50,0%	63,4%	61,7%	50,0%
Fascia massima (oltre 7 parametri)	41,0%	38,9%	27,8%	34,4%	35,2%	41,7%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Fig. 3.6 - Locatori per genere e presenza singoli parametri di qualità nel 2020 (composizione percentuale)



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

Tra i singoli parametri la differenza tra locatori uomini e locatrici donne sono davvero molto contenute, come mostra il grafico precedente: la differenza maggiore si evidenzia nel parametro “Presenza Autorimessa”, maggiormente diffuso tra i locatori uomini (35%) rispetto alle locatrici donne (31%). Tra i locatori uomini sono maggiormente diffusi, seppur con differenze molto contenute, appartamenti in cui è

presente il balcone, una nuova costruzione/recupero edilizio e il doppio servizio. Più diffusi invece tra le locatrici donne il verde esclusivo, il verde condominiale, il piano/ascensore e il posto auto condominiale.

Volgendo lo sguardo ai singoli parametri per fascia d'età emerge come per quelli più diffusi non si rilevano significative differenze d'età mentre tra quelli meno comuni si evidenziano alcune differenze. Il sistema di sicurezza, ad esempio, è decisamente più presente tra i locatori più giovani (escludendo la fascia fino a 24 anni che è poco popolata in termini di casi), il parcheggio condominiale è decisamente più presente nella fascia di età 45-54 anni, la nuova costruzione/recupero edilizio nelle fasce di età centrali.

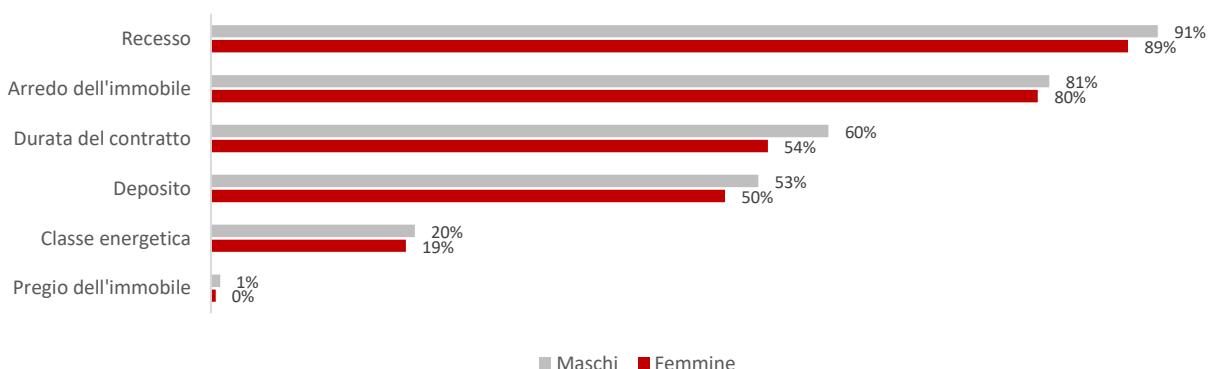
Tab. 3.4 - Presenza parametri di qualità per fascia d'età dei locatori nel 2020 (incidenze percentuali)

15 PARAMETRI	FASCIA D'ETÀ					
	Fino a 24 anni	25-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-64 anni	65 anni e oltre
Presenza riscaldamento	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Presenza piano/ascensore	88,5%	90,4%	95,2%	91,2%	95,2%	91,9%
Presenza balcone	84,6%	76,9%	76,8%	73,5%	71,7%	73,2%
Presenza cantina o soffitta	84,6%	53,8%	64,0%	66,5%	59,5%	68,4%
Presenza sistema di sicurezza	34,6%	84,6%	72,8%	76,5%	62,9%	58,6%
Presenza verde condominiale	34,6%	51,9%	53,6%	51,8%	52,5%	56,2%
Presenza parcheggio condominiale	30,8%	25,0%	40,0%	45,4%	41,9%	39,4%
Presenza autorimessa	23,1%	30,8%	32,8%	31,4%	33,6%	34,0%
Presenza condizionamento	30,8%	30,8%	47,2%	43,0%	32,0%	27,2%
Presenza doppio servizio	11,5%	11,5%	12,8%	13,7%	16,3%	14,0%
Presenza verde esclusivo	0,0%	11,8%	4,0%	4,9%	8,3%	6,0%
Presenza nuova costruzione/recupero edilizio	0,0%	0,0%	5,6%	5,5%	5,1%	3,1%
Presenza posto auto	3,8%	5,8%	3,2%	7,0%	3,5%	3,7%
Presenza interventi risparmio energetico	0,0%	1,9%	3,2%	1,2%	1,6%	,7%

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

Per quanto riguarda le maggiorazioni, non si rilevano significative differenze tra locatori e locatrici, come illustrato alla figura seguente, ad eccezione del parametro legato alla durata del contratto (il 60% dei locatori maschi lo prevede, contro il 54% delle donne) e del deposito (il 53% dei locatori maschi lo prevede contro il 50% delle donne). I locatori uomini in sostanza hanno più frequentemente delle locatrici siglato contratti di durata superiore a quella ordinaria di tre anni, a ulteriore conferma della maggiore presenza tra i locatori uomini di investitori. Contemporaneamente in misura leggermente superiore alle locatrici, i locatori uomini hanno acconsentito a ricevere una sola mensilità di deposito cauzionale o vi hanno rinunciato del tutto.

Fig. 3.7 - Locatori per genere e presenza parametri di maggiorazione nel 2020 (composizione percentuale)



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

Per quanto riguarda la fascia d'età dei locatori incrociata per i parametri di maggiorazione, non emergono significative differenze, ad eccezione di una maggiore presenza del parametro del deposito tra le fasce

d'età più giovani, segnalando possibilmente una minore propensione al rischio da parte delle fasce d'età più mature.

Tab. 3.5 - Locatori per età e presenza parametri di maggiorazione nel 2020 (incidenze percentuali)

6 MAGGIORAZIONI	CLASSI DI ETÀ					
	Fino a 24 anni	25-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-64 anni	65 anni e oltre
Recesso	100,0%	94,2%	91,2%	91,2%	89,3%	88,8%
Arredo dell'immobile	84,6%	92,3%	89,6%	87,2%	81,9%	74,2%
Durata del contratto	65,4%	44,2%	50,4%	56,4%	54,4%	59,3%
Deposito	57,7%	59,6%	48,8%	52,4%	47,7%	51,9%
Pregio dell'immobile	7,7%	0,0%	0,0%	1,2%	1,1%	,1%
Classe energetica	3,8%	26,9%	24,0%	24,8%	17,1%	17,1%

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

La tabella successiva ripropone la distinzione per genere dei locatori prendendo in esame il numero dei vani. Anche questo dato può contribuire, seppur in modo contenuto, a mettere in evidenza la presenza di un profilo di locatore uomo maggiormente orientato strategicamente all'investimento: tra gli uomini prevalgono infatti le abitazioni con un numero inferiore di vani. L'8% dei locatori uomini affitta case con un solo vano, contro il 6% delle donne e il 24% degli uomini affitta case con 2 vani a fronte del 23% delle donne, mentre tra le locatrici sono più diffusi appartamenti dai tre vani in su.

Tab. 3.6 - Locatori per genere e numero di vani degli immobili locati (composizioni percentuali)

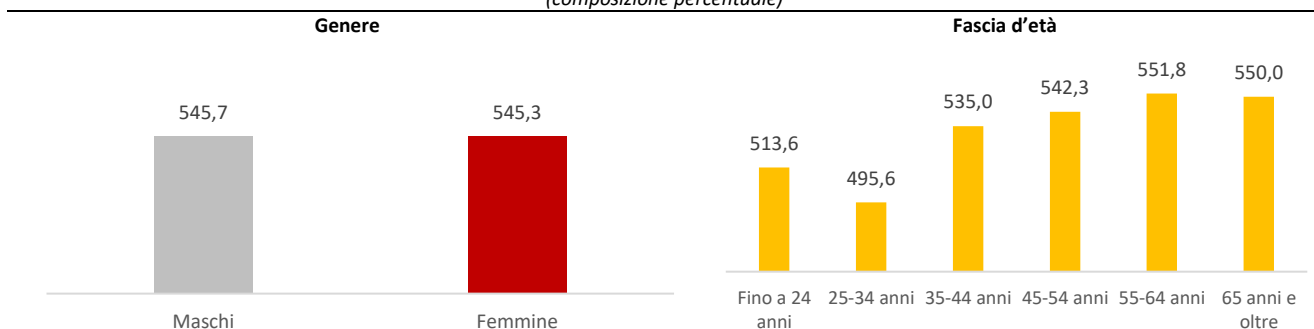
VANI	ANNO					
	2020			2021		
	Maschi	Femmine	Associazione/Società	Maschi	Femmine	Associazione/Società
Un vano	8,4%	6,2%	5,6%	8,3%	8,4%	0,0%
Due vani	24,3%	23,5%	30,6%	20,4%	24,0%	8,3%
Tre vani	35,8%	37,4%	33,3%	38,5%	34,9%	70,8%
Quattro vani	24,1%	25,1%	16,7%	25,8%	22,6%	20,8%
Cinque e più vani	7,4%	7,9%	13,9%	7,0%	10,1%	0,0%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

3.4 - Come si distribuiscono i locatori per fascia di canone?

I diversi parametri esaminati in precedenza e la loro diversa distribuzione rispetto al genere e all'età si riverbera sul canone di affitto. Nel complesso il canone medio tra locatori uomini e donne appare simile (545 euro), ma tale dato, come si vedrà in seguito, è influenzato da una diversa distribuzione delle fasce di canone. Dal punto vista dell'età si rilevano invece livelli più elevati di canone in corrispondenza delle fasce d'età più mature.

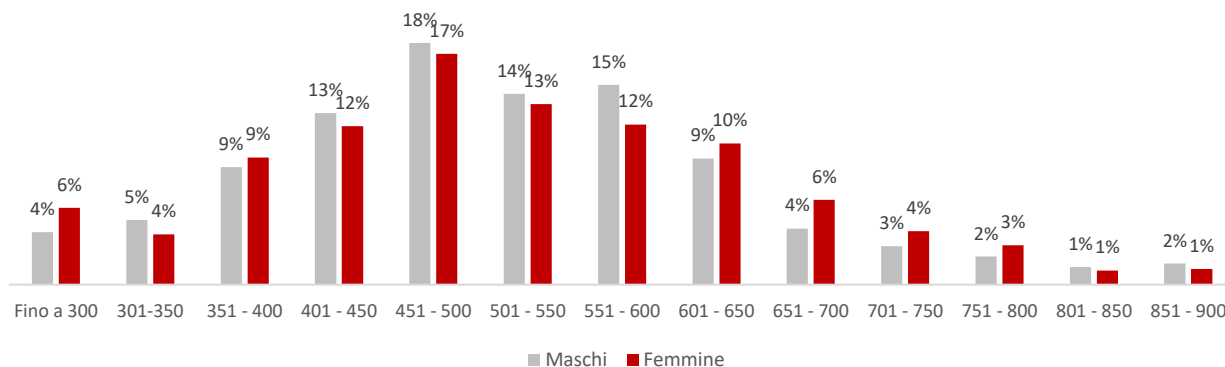
Fig. 3.8 - Canone medio per genere ed età dei locatori nel 2020 (composizione percentuale)



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

La figura successiva illustra un dato interessante: il canone dei locatori uomini è soprattutto generato da un “addensamento” della loro distribuzione nelle fasce centrali di canone, in particolare in quelle comprese tra i 400 e i 600 euro. Nelle fasce di canone più elevate, sopra i 650 euro la presenza delle donne locatrici tende ad essere superiore. In sostanza **la distribuzione per fascia di canone delle locatrici si mostra più piatta, segnalando quindi una maggiore eterogeneità degli immobili e del profilo di queste. Diversamente i locatori uomini e/o i loro immobili hanno una distribuzione leggermente più omogenea, che tende a concentrarsi nelle fasce di canone centrali.**

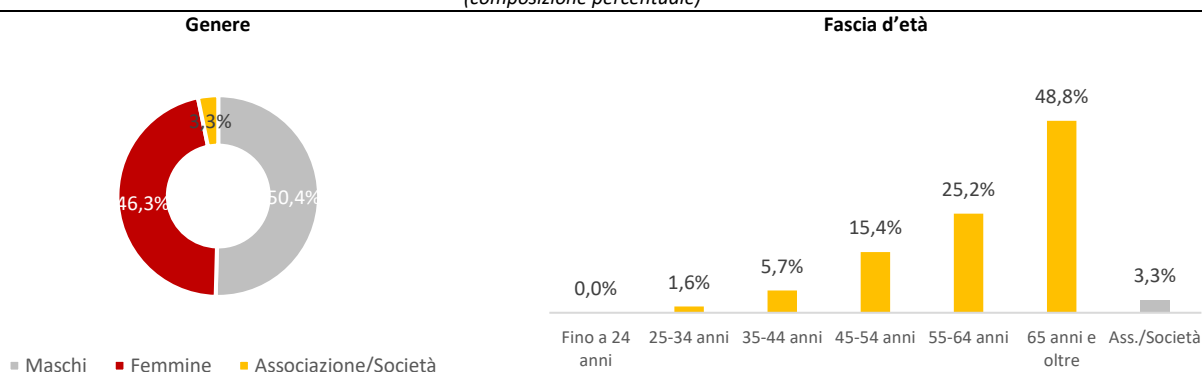
Fig. 3.9 - Fasce di canone per genere nel 2020
(composizione percentuale)



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

L'ultimo dato che mostriamo conferma ancora una volta la presenza di investitori, soprattutto tra i locatori uomini. **L'elaborazione dei dati ha infatti rilevato la presenza di un totale di 123 multi-locatori nel 2020 (38 nel 2021), ossia locatori che hanno sottoscritto più di un contratto di locazione, per più immobili o più porzioni di immobili, di cui la maggior parte sono uomini (50,4%).** In sostanza se sul totale dei locatori le donne superano gli uomini, nel sotto-insieme dei multi-locatori gli uomini sono invece superiori. Anche dal punto di vista dell'età dei multi-locatori si rilevano significativi scostamenti rispetto alla distribuzione della totalità dei locatori: **tra i multi-locatori coloro che hanno un'età superiore ai 55 anni sono il 74%, rispetto al 68% del totale dei locatori, segnalando dunque un'età più elevata tra i multi-locatori.**

Fig. 3.10 - Multi-locatori per genere ed età nel 2020
(composizione percentuale)



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

CAPITOLO 4 - I CONDUTTORI

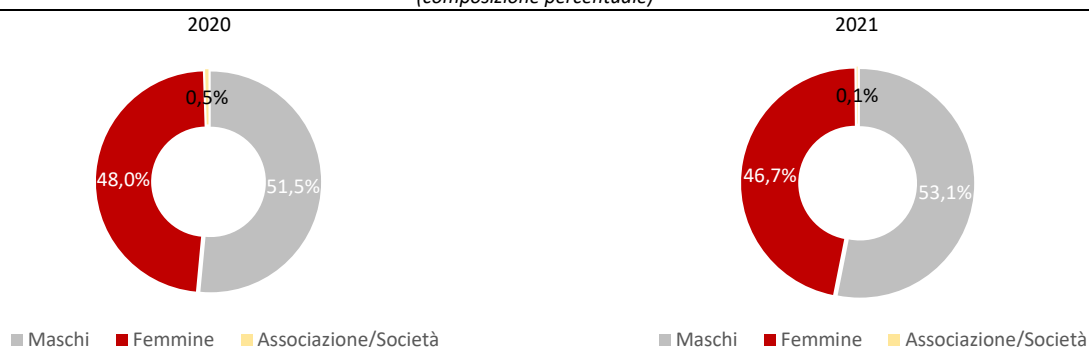
In questo capitolo ci si focalizzerà sul profilo dei conduttori che hanno sottoscritto un contratto di affitto di tipo tradizionale nel corso del 2020 e nel primo trimestre del 2021. In particolare, verranno analizzate le caratteristiche socio-anagrafiche quali genere, classi d'età e nazionalità. Infine, si proporrà un'analisi di tipo trasversale mettendo in relazione i profili degli inquilini con le zone di ubicazione, le caratteristiche e il canone degli immobili locati.

4.1 - Il profilo anagrafico dei conduttori

Nella Città Metropolitana di Bologna i **conduttori che hanno sottoscritto un contratto di canone concordato tradizionale sono 2.041 nel 2020** e 721 nei primi tre mesi del 2021. 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.

Dall'analisi per genere, emerge che **nel 2020 il 51,5% dei conduttori sono maschi** (53,1% nel 2021), **mentre la componente femminile si attesta al 48%** (46,7% nel 2021), le Associazioni/Società rappresentano lo 0,5% dei conduttori, nel 2021 tale quota si riduce allo 0,1%.

Fig. 4.1 - Distribuzione dei conduttori per genere
(composizione percentuale)



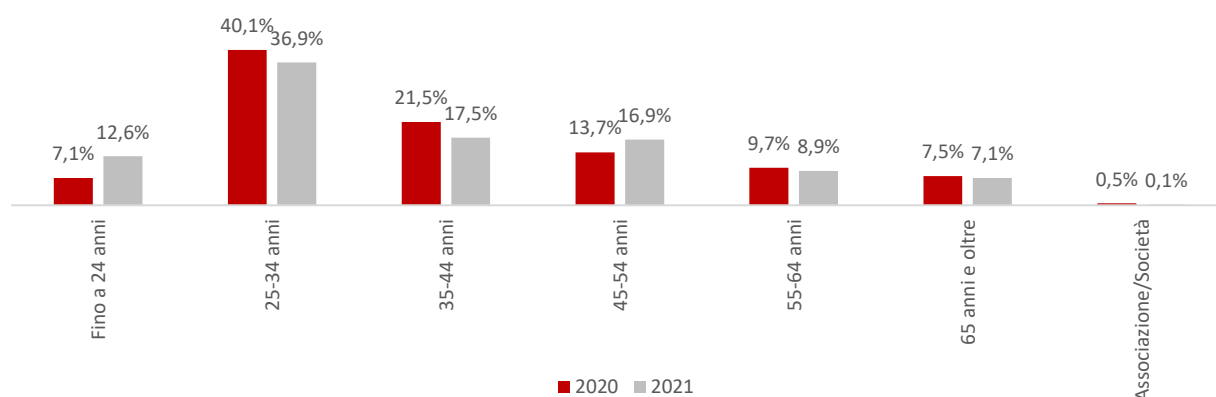
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

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 oltre il 44% 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**. Nello specifico **nel 2020 il 40,1% è concentrato nella fascia 25-34 anni** (36,9% nel 2021), **il 21,5% nella classe 35-44 anni** (17,5% nel 2021), il 13,7% ha un'età compresa tra i 45 e i 54 anni (16,9% nel 2021). L'incidenza degli inquilini della classe 55-64 anni risulta pari al 9,7% (8,9% nel 2021) e coloro che hanno 65 anni e più sono appena il 7,5% del totale (7,1% nel 2021).

La quota di coloro che hanno fino a 24 anni risulta molto contenuta pari al 7,1% (12,6% nel 2021), occorre ricordare come in questa sezione si sta analizzando solo il profilo di coloro che hanno stipulato un contratto di tipo tradizionale, e non i contratti per studenti, che verranno analizzati nel successivo focus.

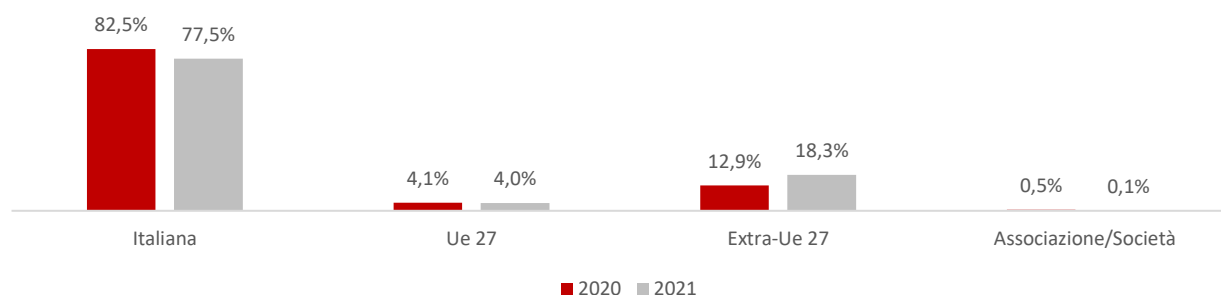
Fig. 4.2 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età
(composizione percentuale)



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

Nella Città Metropolitana di Bologna nel 2020 dei 2.041 conduttori **l'82,5% sono italiani** (77,5% nel 2021), **a fronte del 17,1% di cittadini stranieri** (22,3% 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 12,2% nel 2020. Il 4,1% dei conduttori proviene da uno stato membro dell'UE 27 (4% nel 2021) e il 12,9% da un paese extra UE 27 (18,3% nel 2021). Anche per questa variabile osserviamo delle differenze rispetto ai locatori, dove gli italiani rappresentano il 97,1% del totale dei proprietari degli immobili locati (95,7% nel 2021) e i cittadini stranieri risultano una quota inferiore all'1%.

Fig. 4.3 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità
(composizione percentuale)



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

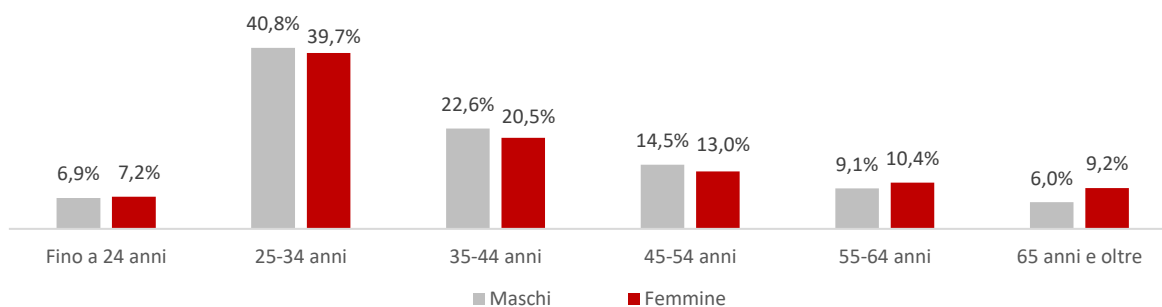
Come evidenziato, le classi d'età agli estremi della distribuzione (fino a 24 anni e 65 anni e più), così come il segmento di cittadini che provengono da un paese dell'UE 27 contengono un numero esiguo di osservazioni, rispetto agli altri insiemi considerati. Pertanto, nell'analisi di tipo trasversale che si proporrà di seguito, in cui le variabili anagrafiche verranno incrociate prima tra di loro al fine di ottenere una descrizione del profilo dei conduttori, poi con le caratteristiche e zone di ubicazione dell'immobile, occorre evidenziare come la numerosità delle osservazioni contenute in questi sottogruppi risulti ancora più limitata, non permettendo quindi di evidenziare una tendenza chiara per tutti gli elementi di analisi. Inoltre, l'analisi si focalizzerà principalmente sul 2020, in quanto per il 2021 i dati sono limitati al primo trimestre dell'anno.

Per il 2020 emerge come la componente maschile risulti leggermente superiore nelle fasce centrali (77,9% maschi; 73,2% femmine), che, come abbiamo visto precedentemente, racchiudono oltre il 75% del totale degli inquilini. Mentre la quota di donne è lievemente più alta, rispetto alla corrispondente quota maschile della medesima classe d'età, tra gli inquilini che hanno un'età compresa tra i 55 e i 64 anni e

soprattutto tra gli over 65 anni. Infatti, se consideriamo la composizione per genere interne alle classi d'età, se per il totale dei conducenti la quota di maschi ammonta al 51,5% del totale dei conducenti, nella classe 65 anni e più si riduce al 41,2% a fronte della componente femminile che risulta pari al 58,8%.

Per i primi tre mesi del 2021 si osserva un andamento più altalenante, la presenza femminile risulta maggioritaria, rispetto alla componente maschile, nelle classi fino a 24 anni, 25-34 anni e 45-54 anni.

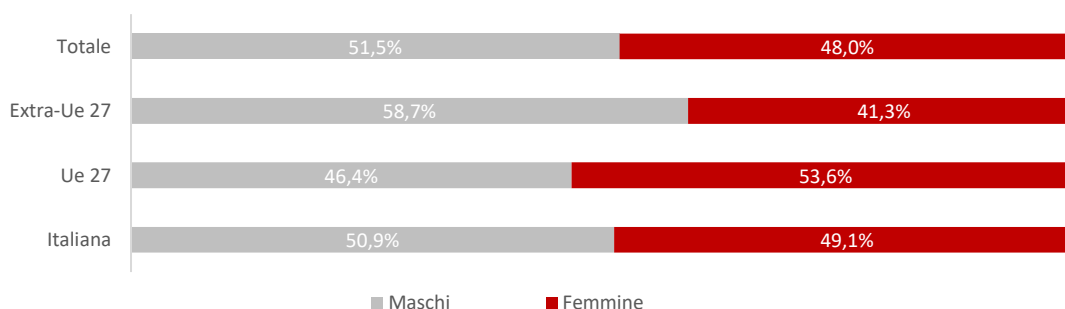
Fig. 4.4 - Distribuzione dei conducenti per genere e classi d'età nel 2020
(composizione percentuale)



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

La distribuzione dei conducenti per nazionalità e genere nel 2020 non evidenzia scostamenti rilevanti, rispetto al totale delle osservazioni, per gli inquilini di nazionalità italiana, infatti il 49,1% dei conducenti sono donne e il 50,9% maschi. **Tra i conducenti provenienti da paesi dell'UE 27 si osserva come la componente femminile risulta maggioritaria (53,6%), al contrario tra gli inquilini con nazionalità extra UE 27 la quota maschile raggiunge il 58,7%.** 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 genere⁶.

Fig. 4.5 - Distribuzione dei conducenti per nazionalità e genere nel 2020
(composizione percentuale)



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

Nel primo trimestre del 2021, invece, si osserva come il peso della componente maschile risulta equilibrata per i conducenti italiani (51,9%) e UE 27 (51,7%), mentre è più marcata per i conducenti extra UE 27 (59,1%).

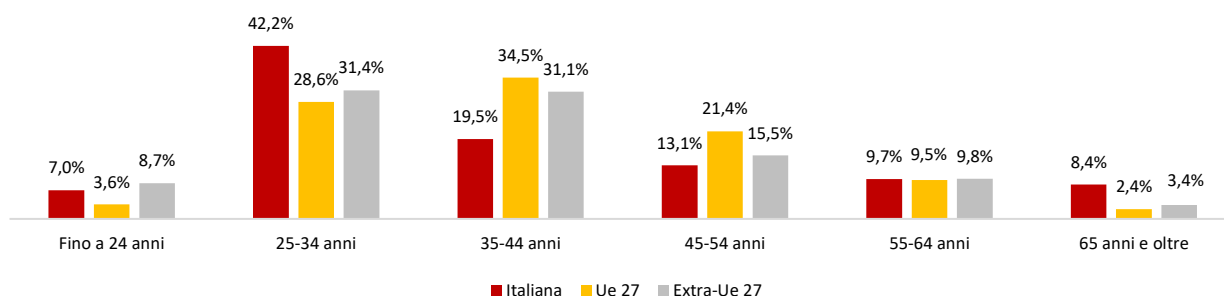
Leggendo la composizione per età dei conducenti attraverso la variabile relativa alla nazionalità per il 2020 emerge come **il peso degli italiani appaia più marcato nella classe 25-34 anni (42,2%), mentre la quota di coloro che provengono da un paese UE 27 risulta più alta nella classe 35-44 anni (34,5%).** La maggiore

⁶ Ires Emilia-Romagna (2021), *Osservatorio dell'Economia del Lavoro in Emilia-Romagna n.8*, anno 2021.

incidenza di conduttori con **cittadinanza di un paese extra UE 27** si riscontra nelle **fasce 25-34 anni e 35-44 anni** (31,4% e 31,1% rispettivamente). Andamento simile anche nel primo trimestre del 2021.

Nel complesso i conduttori italiani hanno un'età media di 40 anni, questo è dovuto ad una loro maggiore presenza sia tra i giovani ma anche tra gli over 65 anni. Gli UE 27 hanno un'età media di 41 anni e gli extra UE 27 di 39 anni.

Fig. 4.6 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità e classi d'età nel 2020
(composizione percentuale)

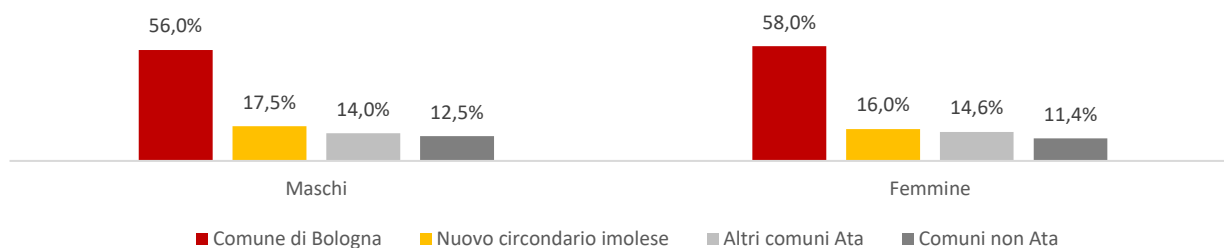


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

4.2 - I conduttori per comune e aree omogenee di applicazione del canone

Se consideriamo i conduttori, che hanno sottoscritto un contratto di canone concordato tradizionale, per aggregazione dei comuni declinandoli per la variabile di genere, non si osservano differenze tra le due componenti. Oltre la metà degli inquilini vive nel comune di Bologna, indipendentemente dal genere (il 56% dei maschi e il 58% delle femmine), risultato che riflette quanto già emerso per gli immobili, infatti il 54% degli immobili locati nel 2020 si trova nel comune di Bologna.

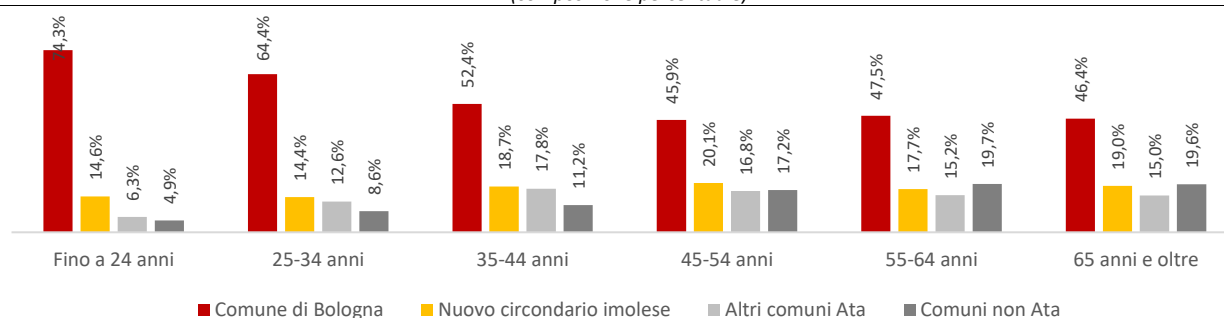
Fig. 4.7 - Distribuzione dei conduttori per genere e aggregazione dei comuni nel 2020
(composizione percentuale)



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

Invece, dall'analisi degli inquilini per classi di età e aggregazione dei comuni si osservano andamenti differenti tra le fasce d'età. Nel 2020 oltre il 74% dei conduttori che hanno fino a 24 anni ha in affitto un immobile situato nel comune di Bologna, questa quota si riduce all'aumentare dell'età attestandosi attorno al 46% per coloro che hanno più di 45 anni. L'incidenza degli inquilini che vivono nel capoluogo risulta tuttavia molto elevata per tutte le classi più giovani: 64,4% nella fascia 25-34 anni e 52,4% per i 35-44 anni. Viceversa, la quota di coloro che hanno sottoscritto un contratto per un immobile che si trova nel Nuovo circondario imolese o in un Altri comuni Ata o in un comune non Ata risulta più elevata nelle classi più mature e passa dal 54% tra gli over 65 anni al 25,7% per gli under 24 anni.

Fig. 4.8 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età e aggregazione dei comuni nel 2020
(composizione percentuale)

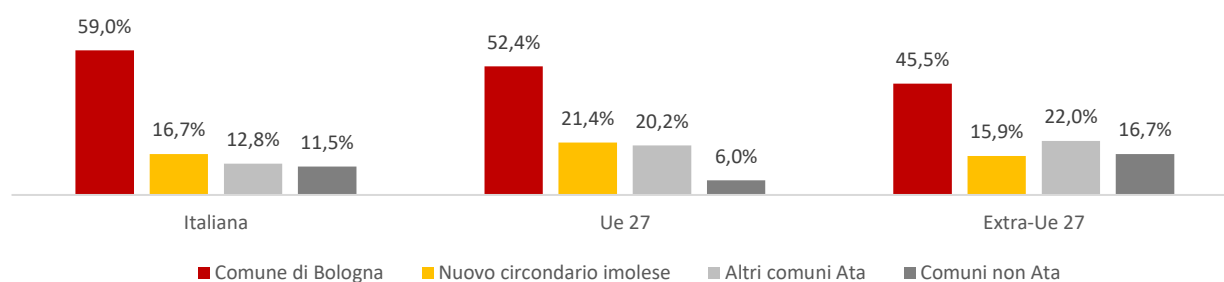


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Inerentemente alla nazionalità dei conduttori, possiamo osservare che **la quota di coloro che vivono nel comune di Bologna risulta più elevata per gli italiani** e pari al 59%, a fronte del 52,4% degli inquilini con nazionalità UE 27 e del 45,5% di coloro che provengono da un paese extra UE 27. Il 21,4% dei conduttori UE 27 ha un contratto di locazione per un immobile situato nel Nuovo circondario imolese e il 22% degli inquilini con nazionalità extra UE 27 in un altro comune Ata.

Sarebbe interessante capire, attraverso indagini mirate, se la scelta di prendere in affitto un immobile in un determinato comune o zona di ubicazione sia determinata da esigenze particolari dei conduttori come il reddito (canone medio dell'immobile), esigenze lavorative, oppure dalla decisione di vivere in un contesto differente da quello prettamente "cittadino", per poter usufruire di immobili con particolari caratteristiche (maggiore metratura, presenza di giardino, autorimessa ecc.), e come queste scelte vengano influenzate anche dall'età e dalla nazionalità dei conduttori.

Fig. 4.9 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità e aggregazione dei comuni nel 2020
(composizione percentuale)

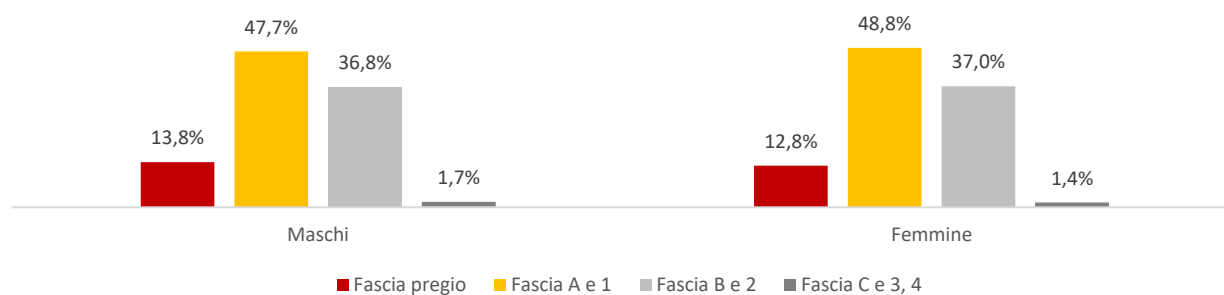


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Passando all'**analisi integrata delle caratteristiche anagrafiche dei conduttori con le aree omogenee di applicazione del canone**⁷, come già osservato per le aggregazioni dei comuni, **non si riscontrano differenze in merito al genere degli inquilini**. Come già sottolineato, circa la metà degli immobili si trova nella "fascia A e 1", conseguentemente anche la maggior parte degli inquilini ha in affitto un immobile collocato in questa zona (il 47,7% dei maschi e il 48,8% delle femmine).

⁷ La descrizione delle aree omogenee di applicazione del canone è riportata nel capitolo 2.

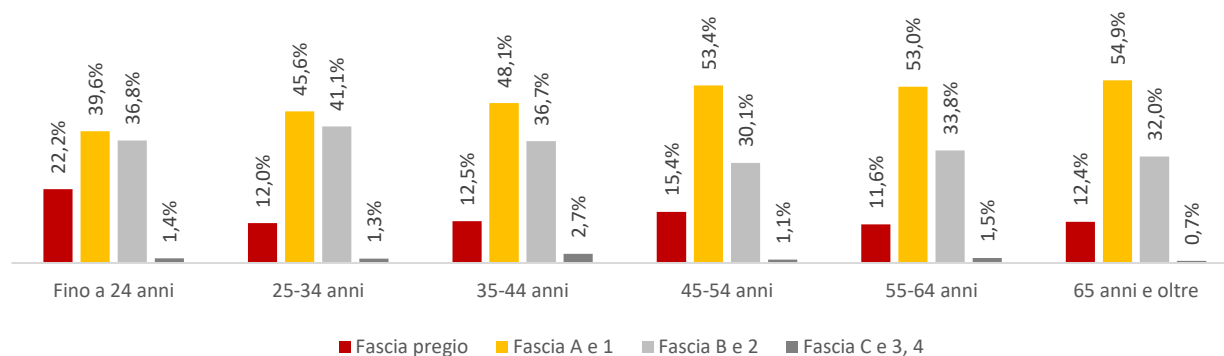
Fig. 4.10 - Distribuzione dei conduttori per genere e aree omogenee di applicazione del canone nel 2020
(composizione percentuale)



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

Al crescere dell'età dei conduttori aumenta anche la quota di coloro che vivono nella "fascia A e 1": come emerge dalla figura successiva tale fascia passa dal 39,6% per gli under 24 anni al 54,9% tra coloro che hanno 65 anni e più. Inoltre, si osserva che il 22,2% dei giovanissimi hanno in affitto un immobile locato nella fascia di pregio. Come sottolineato in precedenza, oltre il 74% dei conduttori con meno di 24 anni risiede nel comune di Bologna, dove il 14,7% degli immobili appartiene alla fascia di pregio.

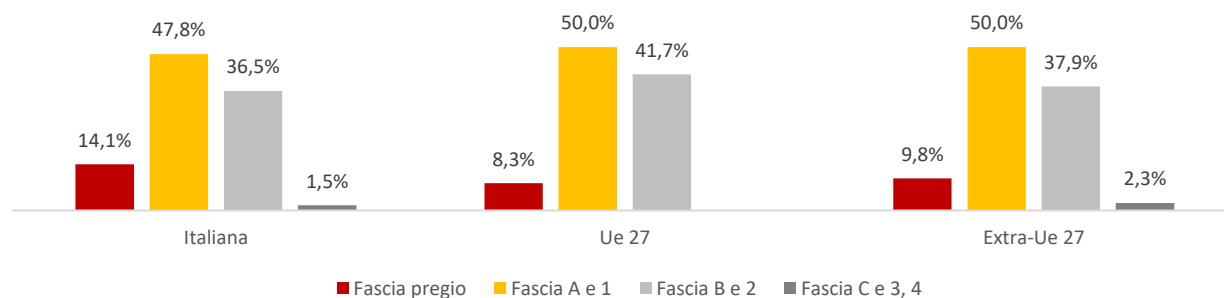
Fig. 4.11 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età e aree omogenee di applicazione del canone nel 2020
(composizione percentuale)



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

Sempre nel 2020 per quanto riguarda la nazionalità dei conduttori in relazione alle aree omogenee di applicazione del canone si osserva una certa uniformità tra le distribuzioni. Tuttavia, **tra gli italiani vi è una incidenza più alta di coloro che vivono nella "fascia pregio" (14,1% degli inquilini)** rispetto alla controparte straniera (8,3% per gli UE 27 e 9,8% per gli extra UE 27), e **tra i conduttori che provengono da un paese dell'UE 27 il 41,7% ha in affitto un immobile collocato nella "fascia B e 2"**.

Fig. 4.12 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità e aree omogenee di applicazione del canone nel 2020
(composizione percentuale)



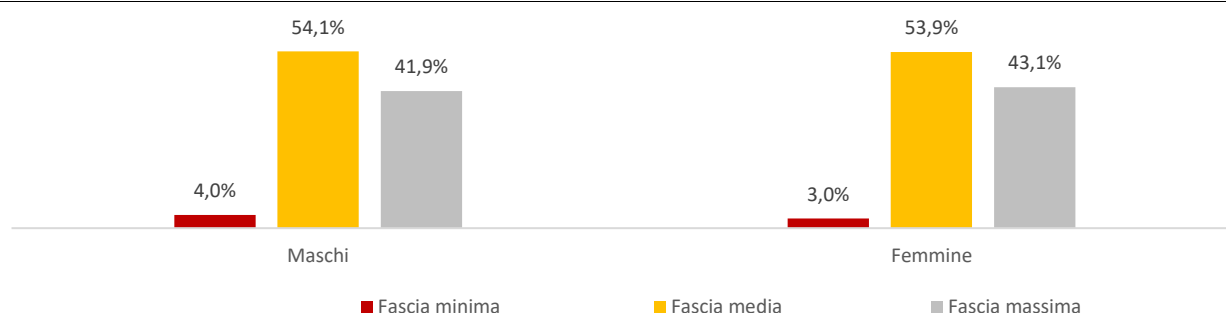
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

4.3 - La distribuzione dei conduttori per caratteristiche e dimensioni degli immobili

Come riportato nel capitolo 2, le fasce di qualità dei parametri, che incidono insieme ad altri fattori nella determinazione del canone, vengono individuate in base alla presenza di 15 parametri di qualità dell'immobile (tabella 4.1). 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.

Possiamo osservare, come emerge dal grafico successivo, che, anche in questo caso, la variabile di genere non incide sulla distribuzione dei conduttori in relazione alle fasce di parametri di qualità negli immobili locati.

Fig. 4.13 - Distribuzione dei conduttori per genere e fasce di parametri di qualità negli immobili locati nel 2020 (composizione percentuale)

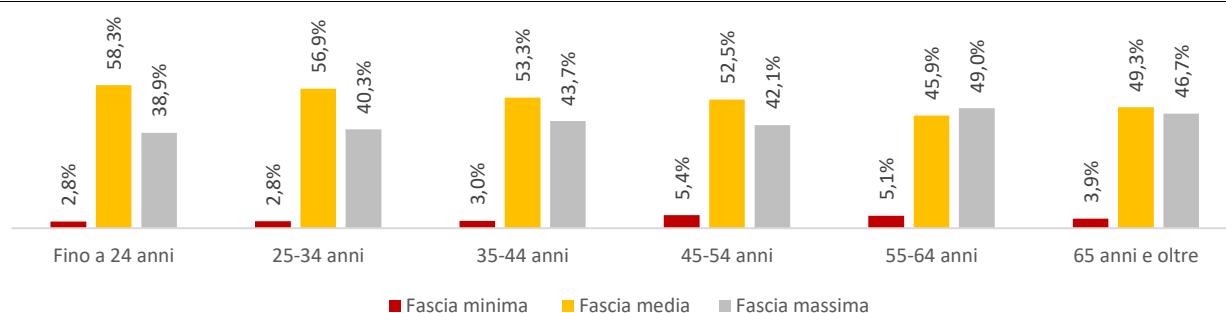


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

All'aumentare dell'età dei conduttori possiamo osservare una riduzione degli immobili appartenenti alla fascia media (58,3% per gli under 24 anni; 49,3% per i 65 anni e oltre; 45,9% per i 55-64enni), che comunque rimane per tutte le classi d'età la modalità più presente, ed un aumento degli immobili locati appartenenti alla fascia massima (38,9% fino a 24 anni; 49% per la classe 55-64 anni, 46,7% per gli over 65 anni).

Nei comuni non Ata e negli altri Comuni Ata cresce il numero di immobili appartenenti alla fascia massima, perché vi è una maggiore diffusione dei parametri di qualità (capitolo 2), e come abbiamo visto la quota di coloro che vivono in tali comuni aumenta all'aumentare dell'età.

Fig. 4.14 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età e fasce di parametri di qualità negli immobili locati nel 2020 (composizione percentuale)

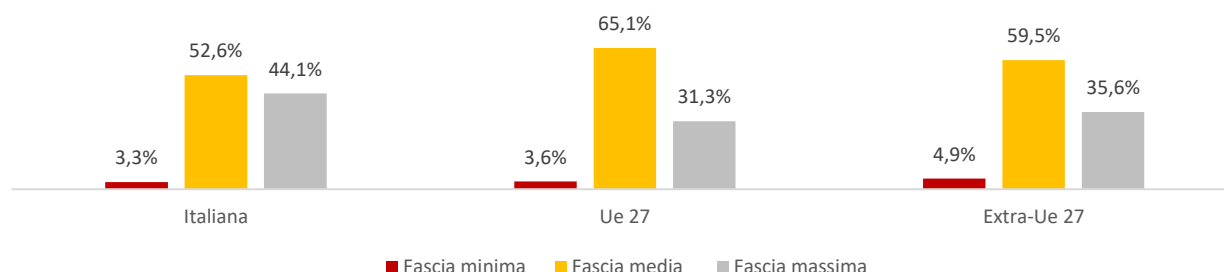


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Per quanto riguarda la nazionalità, l'incidenza degli inquilini italiani di un immobile appartenente alla fascia massima è più alta (44,1% italiani; 31,3% per gli UE 27; 35,6% per gli extra UE 27), viceversa la quota

di italiani conduttori di un immobile appartenente alla fascia media risulta inferiore rispetto alla controparte straniera (52,6% per gli italiani, 65,1% per gli UE 27, 59,5% per gli extra UE 27).

Fig. 4.15 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità e fasce di parametri di qualità negli immobili locati nel 2020 (composizione percentuale)



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

Come appena evidenziato dall'analisi delle fasce di parametri di qualità, anche confrontando la presenza dei 15 parametri di qualità degli immobili locati nel 2020, in base alle caratteristiche anagrafiche dei conduttori emergono alcune tendenze:

- **La presenza dell'autorimessa cresce all'aumentare dell'età dei conduttori:** 24,3% per gli under 24, 39,4% per coloro che hanno tra i 55 e i 64 anni e 46,4% per gli over 65 anni;
- **L'accesso all'immobile fino al secondo piano o se superiore con ascensore è più diffuso negli immobili con conduttori di oltre 65 anni (98,7%)⁸;**
- **I sistemi di sicurezza sono più presenti negli immobili con giovani conduttori** (70,2% nella classe 25-34 anni e 66,7% fino a 24 anni).
- **L'area verde condominiale è maggiormente presente negli immobili con inquilini appartenenti alle classi d'età più mature** (59,1% nella classe 55-64 anni; 56,9% negli oltre 65 anni);
- **Un immobile con doppio servizio è più diffuso tra i 55-64 anni (22,2%) e tra gli oltre 65 anni (23,5%);**
- **La cantina o la soffitta sono più presenti negli immobili con conduttori fino a 24 anni (73,6%);**
- **Il parametro anno di costruzione dell'alloggio o recupero edilizio importante è più diffuso negli immobili con conduttori giovani** (5,1% nella classe 25-34 anni e 4,2% fino a 24 anni).

Tab. 4.1 - Presenza dei quindici parametri di qualità negli immobili locati nel 2020 per classi d'età dei conduttori (composizione percentuale)

15 PARAMETRI DI QUALITÀ	CLASSI DI ETÀ					
	Fino a 24 anni	25-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-64 anni	65 anni e oltre
Presenza categoria dell'immobile	85,4%	88,4%	89,7%	87,5%	88,9%	90,8%
Presenza autorimessa	24,3%	28,4%	34,2%	38,7%	39,4%	46,4%
Presenza posto auto	2,8%	5,7%	4,1%	5,4%	1,5%	2,0%
Presenza piano/ascensore	93,8%	91,8%	93,2%	91,8%	93,9%	98,7%
Presenza riscaldamento	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Presenza sistema di sicurezza	66,7%	70,2%	65,4%	56,3%	62,1%	62,1%
Presenza condizionamento	30,6%	35,2%	35,1%	29,1%	31,8%	27,5%
Presenza verde condominiale	42,4%	55,9%	51,5%	52,3%	59,1%	56,9%
Presenza verde esclusivo	7,6%	4,8%	7,5%	7,9%	7,6%	4,6%
Presenza doppio servizio	17,4%	14,4%	16,4%	19,4%	22,2%	23,5%
Presenza interventi risparmio energetico	0,0%	1,1%	2,1%	1,1%	0,0%	0,7%
Presenza cantina o soffitta	73,6%	66,3%	66,1%	66,2%	68,2%	66,0%
Presenza parcheggio condominiale	36,8%	35,5%	44,9%	43,0%	40,4%	39,9%
Presenza balcone	72,9%	73,2%	77,9%	73,5%	76,3%	82,4%
Presenza nuova costruzione/recupero edilizio	4,2%	5,1%	2,7%	3,2%	0,5%	3,3%

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

⁸ Come già ricordato il dettaglio della presenza dell'ascensore è specificato solo dal secondo piano in su (capitolo 2), e questo non permette una fotografia esatta sull'assenza della barriera architettonica delle scale.

Inoltre, possiamo osservare **negli immobili con conduttori italiani**, rispetto a quelli con inquilini stranieri e in particolar modo a quelli con inquilini di nazionalità extra UE 27, **una maggiore presenza di sistemi di sicurezza** (67,6%; extra UE 27 53,4%), **del condizionamento** (34,5% a fronte del 25,8% per gli extra UE27), **di posto auto esclusivo** (5%; 1,9% extra UE 27), **dei doppi servizi** (18,3%; 11,7%) e **del parametro anno di costruzione dell'alloggio o recupero edilizio** (4,1%; 1,5%).

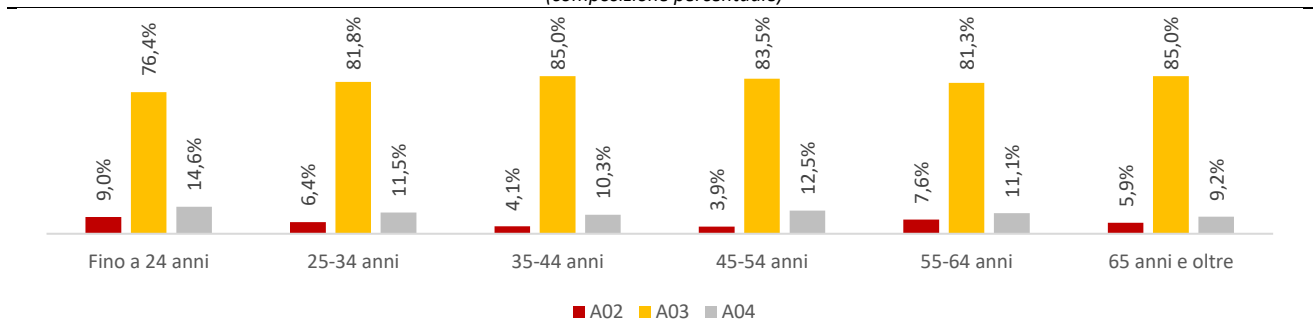
Tab. 4.2 - Presenza dei quindici parametri di qualità negli immobili locati nel 2020 per nazionalità dei conduttori (composizione percentuale)

15 PARAMETRI DI QUALITA'	NAZIONALITÀ		
	Italiana	Ue 27	Extra-Ue 27
Presenza categoria dell'immobile	89,3%	82,1%	86,0%
Presenza autorimessa	33,1%	31,0%	34,5%
Presenza posto auto	5,0%	1,2%	1,9%
Presenza piano/ascensore	93,3%	95,2%	89,8%
Presenza riscaldamento	100,0%	100,0%	100,0%
Presenza sistema di sicurezza	67,6%	63,1%	53,4%
Presenza condizionamento	34,5%	28,6%	25,8%
Presenza verde condominiale	54,3%	42,9%	54,5%
Presenza verde esclusivo	6,4%	10,7%	4,2%
Presenza doppio servizio	18,3%	11,9%	11,7%
Presenza interventi risparmio energetico	1,1%	0,0%	1,1%
Presenza cantina o soffitta	66,4%	72,6%	68,2%
Presenza parcheggio condominiale	38,7%	34,5%	45,8%
Presenza balcone	74,3%	79,8%	79,9%
Presenza nuova costruzione/recupero edilizio	4,1%	2,4%	1,5%

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

Infine, emerge che la quota di conduttori che hanno in locazione un immobile appartenente alla categoria A02 "abitazione di tipo signorile" è leggermente più alta tra i conduttori che hanno fino a 24 anni (9%); per questa classe di età risulta lievemente più elevata, rispetto alle altre fasce, anche la quota di immobili appartenenti alla categoria A04 "abitazioni di tipo popolare" (14,6%).

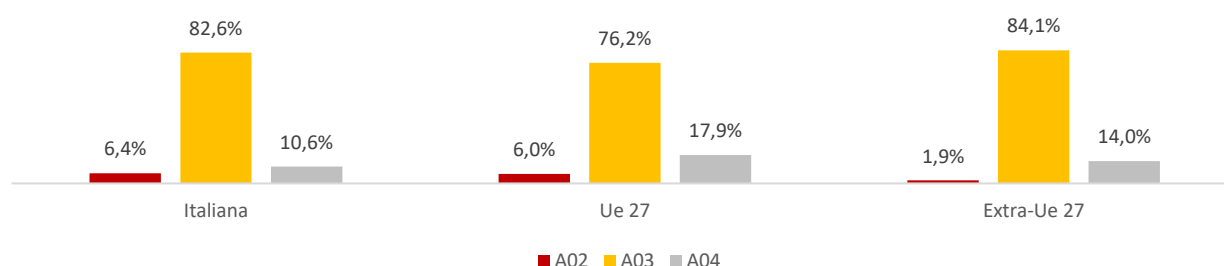
Fig. 4.16 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età e categoria dell'immobile nel 2020 (composizione percentuale)



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

La quota di conduttori di nazionalità UE 27 che ha in affitto un immobile di categoria catastale A04 "abitazioni di tipo popolare" risulta pari all'17,9%, a fronte del 14% di coloro che provengono da un paese extra UE 27 e del 10,6% dei cittadini italiani.

Fig. 4.17 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità e categoria dell'immobile nel 2020
(composizione percentuale)



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

Oltre ai 15 parametri di qualità dell'immobile, anche la presenza di ulteriori sei criteri di maggiorazione incide sulla determinazione del canone (capitolo 2).

Analizzando la presenza dei sei criteri per le classi d'età del conduttore possiamo rilevare che:

- Il prezzo è maggiormente presente negli immobili con conduttori fino a 24 anni (2,8%);
- La presenza dell'arredo dell'immobile decresce all'aumentare dell'età dei conduttori: 91% per gli under 24, 90,5% per coloro che hanno tra i 25 e i 34 anni e 58,8% per gli over 65 anni;
- La maggiorazione relativa alla durata del contratto è più presente per gli immobili con inquilini under 24 anni (60,4%);
- La maggiorazione attinente al deposito è più diffusa negli immobili locati a giovani conduttori (53,1% nella classe 25-34 anni e 52,1% fino a 24 anni).

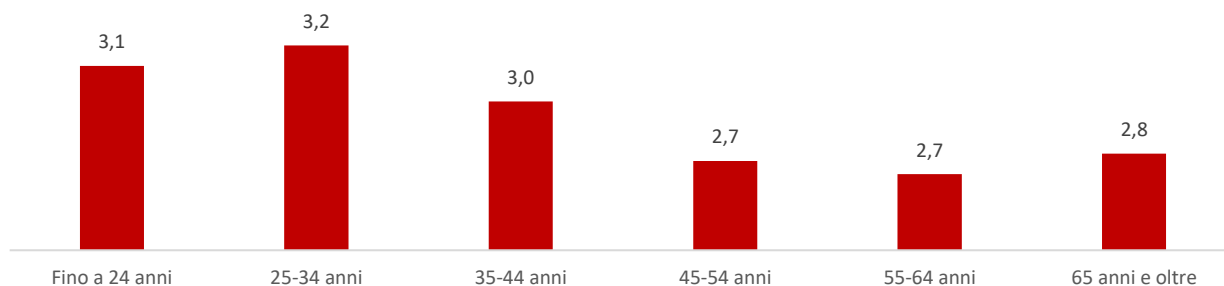
Tab. 4.3 - Presenza delle sei maggiorazioni nel 2020 per classi d'età dei conduttori (composizione percentuale)

6 MAGGIORAZIONI	CLASSI DI ETÀ					
	Fino a 24 anni	25-34 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-64 anni	65 anni e oltre
Pregio dell'immobile	2,8%	0,6%	0,7%	0,4%	0,0%	0,7%
Arredo dell'immobile	91,0%	90,5%	79,5%	65,6%	67,7%	58,8%
Durata del contratto	60,4%	58,6%	54,9%	52,7%	59,1%	58,2%
Recesso	89,6%	92,3%	88,8%	87,1%	85,4%	86,3%
Deposito	52,1%	53,1%	48,7%	50,2%	41,9%	49,7%
Classe energetica	12,5%	21,1%	22,6%	17,2%	14,3%	22,4%

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

In generale sono gli immobili con conduttori giovani che presentano una più alta diffusione delle maggiorazioni (in media 3,2 maggiorazioni nella classe 25-34 anni e 3,1 fino a 24 anni).

Fig. 4.18 - Numero medio di maggiorazioni degli immobili locati per classi d'età dei conduttori nel 2020
(valori medi)



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

Dalla declinazione della presenza dei sei parametri di maggiorazione per nazionalità dei conduttori osserviamo che:

- **Il pregio è presente solamente negli immobili con conduttori italiani;**
- **La maggiorazione per l'arredo dell'immobile è più diffusa negli immobili con inquilini italiani (81%), così come il criterio di elevata qualità energetica (21,4%).**

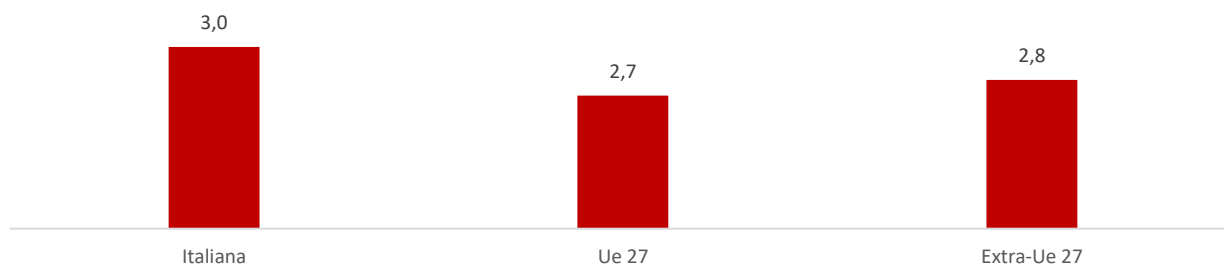
Tab. 4.4 - Presenza delle sei maggiorazioni per nazionalità dei conduttori nel 2020 (composizione percentuale)

6 MAGGIORAZIONI	NAZIONALITÀ		
	Italiana	Ue 27	Extra-Ue 27
Pregio dell'immobile	0,8%	0,0%	0,0%
Arredo dell'immobile	81,0%	66,7%	78,8%
Durata del contratto	57,9%	58,3%	51,5%
Recesso	90,0%	79,8%	89,8%
Deposito	49,9%	54,8%	51,9%
Classe energetica	21,4%	14,3%	10,6%

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

Sono gli immobili con conduttori italiani che presentano in media un numero leggermente superiore di maggiorazioni (3), rispetto agli immobili con inquilini stranieri (2,7 UE 27; 2,8 extra UE 27).

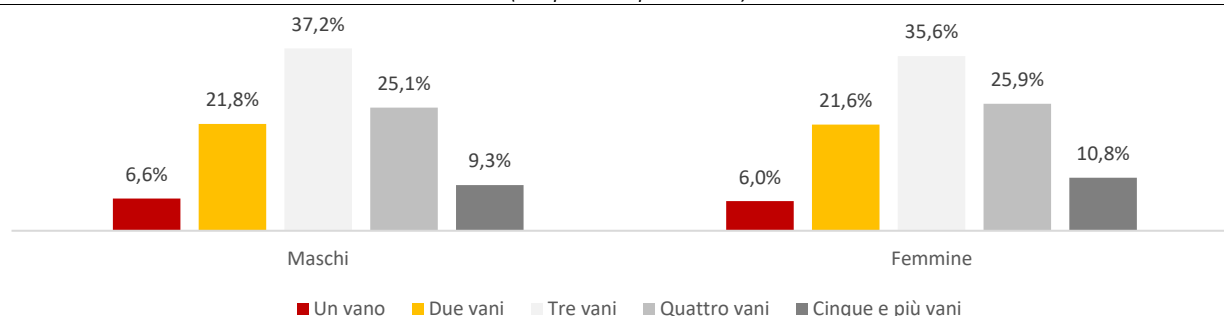
Fig. 4.19 - Numero medio di maggiorazioni degli immobili locati per nazionalità dei conduttori nel 2020 (valori medi)



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

Anche in relazione al numero di vani dell'immobile locato non si riscontrano differenze nelle distribuzioni in base alla componente di genere del conduttore.

Fig. 4.20 - Distribuzione dei conduttori per genere e numero di vani dell'immobile nel 2020 (composizione percentuale)

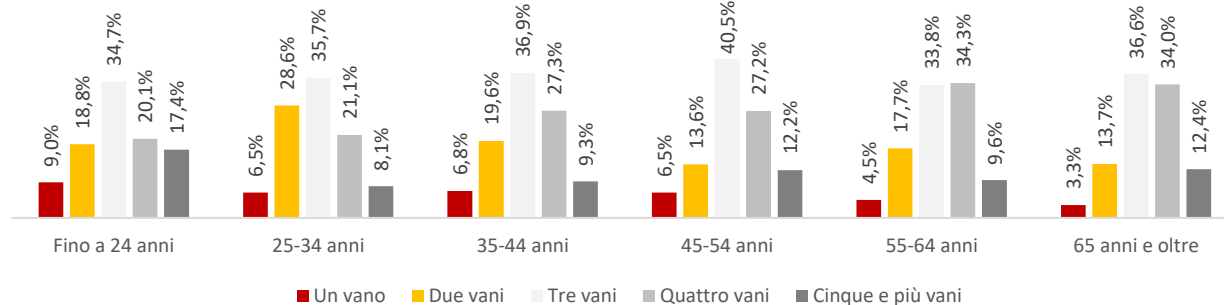


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Per quanto riguarda la distribuzione dei conduttori declinati per classi d'età e numero di vani non si osserva una tendenza omogenea, ma un andamento altalenante tra le diverse classi. Tuttavia, emerge che tra i conduttori che appartengono alla classe 25-34 anni coloro che hanno in affitto un immobile con 3

vani e più risultano il 64,9% e tra i giovanissimi (fino a 24 anni) il 72,2%, si attestano al 79,9% per gli inquilini tra i 45 e 54 anni e all'83% tra coloro che hanno più di 65 anni.

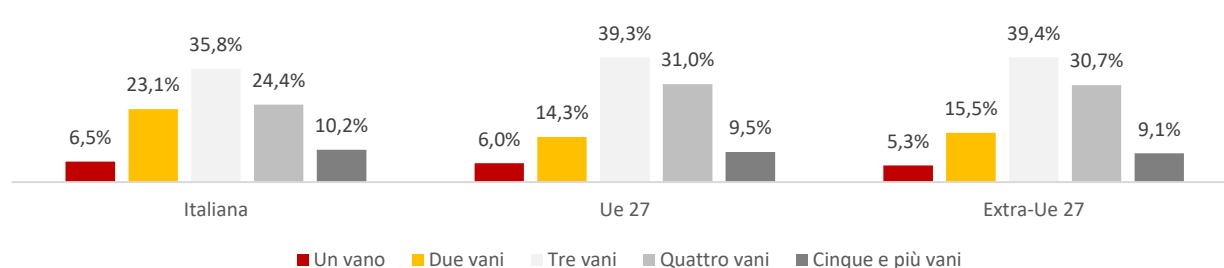
Fig. 4.21 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età e numero di vani dell'immobile nel 2020
(composizione percentuale)



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

Tra i conduttori stranieri aumenta la quota di coloro che hanno in affitto un immobile con tre e più vani: 79,8% per gli inquilini che provengono da un paese UE 27, 79,2% per quelli con cittadinanza UE 27, 70,5% per gli italiani.

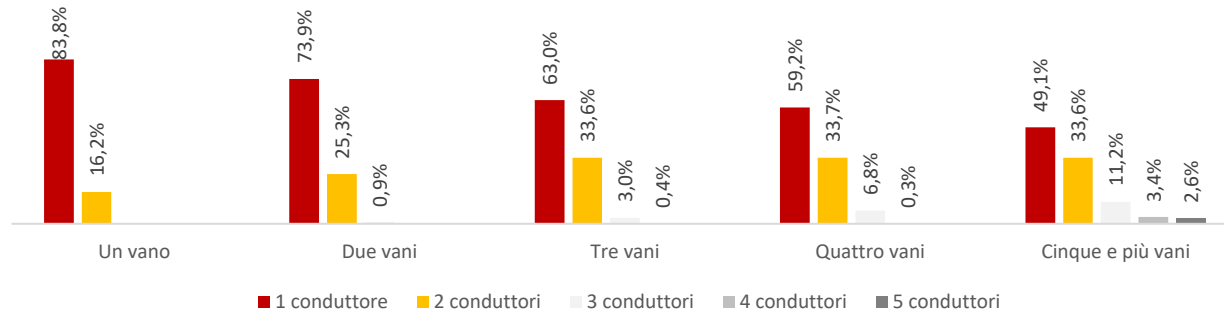
Fig. 4.22 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità e numero di vani dell'immobile nel 2020
(composizione percentuale)



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

Dall'analisi combinata tra il numero di vani dell'immobile e il numero di conduttori emerge che all'aumentare del numero di vani dell'immobile aumenta anche il numero dei conduttori. Se la presenza di un conduttore negli immobili con un vano è pari all'83,8% in quelli con cinque e più vani si riduce al 49,1%. La presenza di cinque conduttori si riscontra solo per gli immobili con cinque e più vani, anche se è una quota molto limitata. Ricordiamo che il numero di conduttori che hanno sottoscritto un contratto di affitto può non coincidere necessariamente con il numero di abitanti di un immobile locato.

Fig. 4.23 - Numero di conduttori per numero di vani dell'immobile nel 2020
(composizione percentuale)



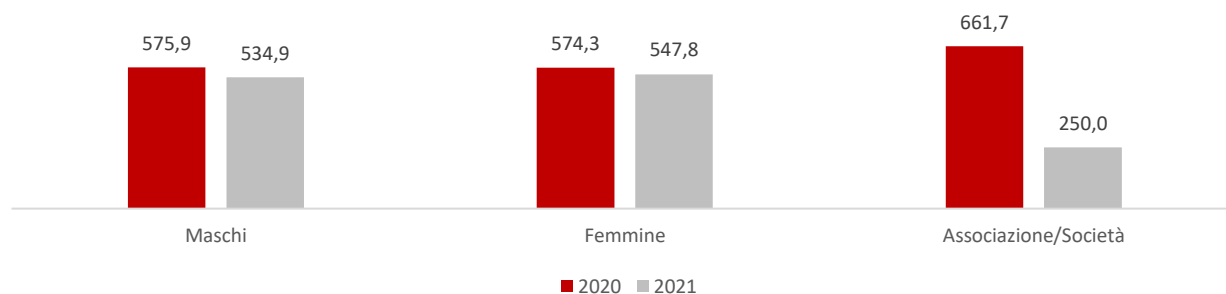
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

4.4 - Come si distribuiscono i conduttori per fascia di canone?

Tutte le caratteristiche degli immobili (ubicazione, parametri, criteri di maggiorazione, 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.

Nel 2020 il **canone medio degli immobili** locati nella Città Metropolitana di Bologna **con conduttori uomini risulta pari a 575,9 euro mensili** (534,9 euro nel 2021), **quello degli immobili con inquilini donne pari a 574,3 euro** (547,8 euro nel 2021), possiamo osservare nuovamente come non si riscontrano differenze in base alla componente di genere. Il canone medio per gli immobili affittati ad Associazioni/Società ammonta a 661,7 euro (250 nel 2021).

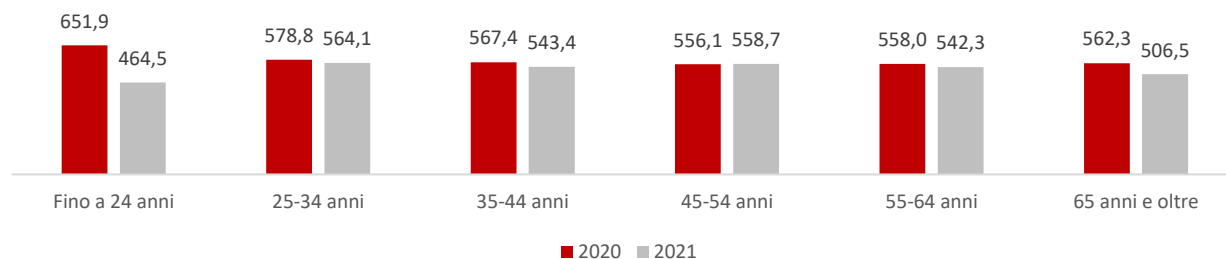
Fig. 4.24 - Canone degli immobili locati per genere dei conduttori (valori medi)



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

Il canone medio nel 2020 risulta più elevato per gli immobili affittati ai conduttori più giovani: 651,9 euro per la classe fino a 24 anni, 578,8 euro per la fascia 25-34 anni, seguono gli immobili con inquilini tra i 35 e i 44 anni (567,4 euro) quelli con coloro che hanno più di 65 anni (562,3 euro), infine la classe 55-64 anni (558 euro). Si ricorda che tra i conduttori più giovani, che presentano un canone medio più elevato, è maggiore la quota di coloro che hanno in affitto un immobile situato nel Comune di Bologna e in una fascia di pregio, rispetto alle altre classi di età.

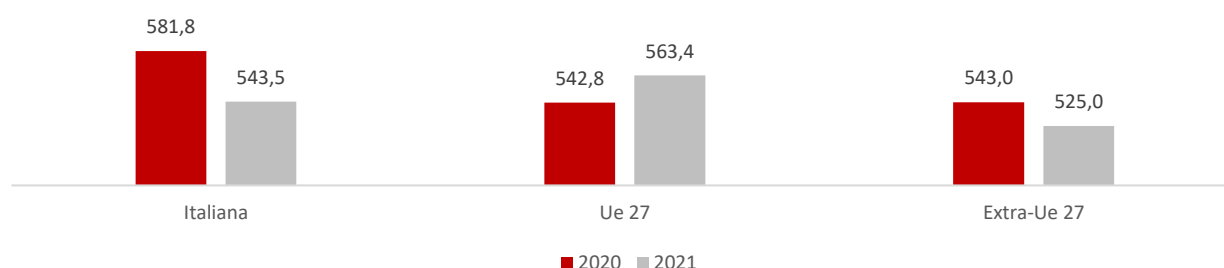
Fig. 4.25 - Canone degli immobili locati per classe d'età dei conduttori (valori medi)



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

I conduttori italiani hanno sottoscritto mediamente un contratto di affitto per un immobile con canone più elevato (581,8 euro mensili) rispetto alla componente straniera (542,8 euro per gli UE 27 e 543 euro per quelli di un paese extra UE 27).

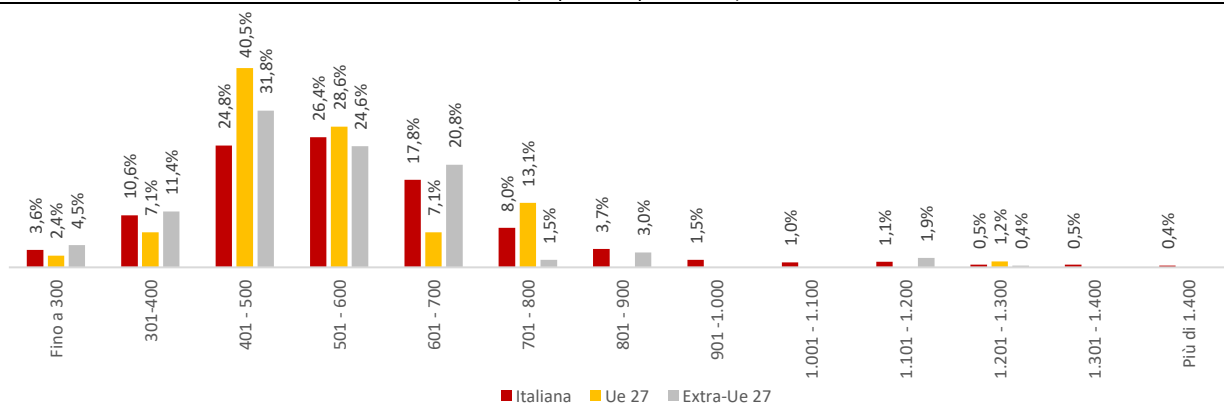
Fig. 4.26 - Canone degli immobili locati per nazionalità dei conduttori
(valori medi)



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

Come si evince dalla figura successiva, **i canoni medi degli immobili locati si collocano principalmente nelle fasce tra i 401-500 euro e tra i 501-600 euro**. Si osserva, inoltre, come **il canone medio degli immobili con conduttori italiani si collochi tra le fasce più alte di canone**. Infatti, se consideriamo gli immobili con canone medio fino 600 euro mensili, che racchiudono circa i tre quarti degli immobili locati, tra i conduttori italiani la quota ammonta al 65,4%, per i cittadini extra UE 27 al 78,6% e per i conduttori che provengono da un paese UE 27 al 72,3%.

Fig. 4.27 - Distribuzione del canone degli immobili locati per fasce di canone e nazionalità dei conduttori nel 2020
(composizioni percentuali)



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

Dalla relazione tra i profili dei conduttori e le caratteristiche degli immobili locati nella Città Metropolitana di Bologna, è emerso che le variabili relative all'età e alla nazionalità determinano differenze nella distribuzione dei conduttori, mentre la componente di genere non influisce.

Tra i giovani conduttori, fino a 35 anni, è maggiore la quota di coloro che hanno in affitto un immobile situato nel Comune di Bologna, inoltre è più alta, rispetto al dato medio, la quota di inquilini di immobili collocati nella "fascia pregio". **Hanno in affitto immobili**, rispetto ai conduttori delle altre fasce d'età, **che appartengono principalmente alla fascia media di qualità dei parametri, di dimensioni inferiori e dove si osserva una buona diffusione dei criteri di maggiorazione**. Infine, **il canone medio degli immobili per i quali hanno sottoscritto un contratto di affitto risulta più elevato**.

Per gli over 65 anni si osserva la fotografia opposta. Oltre la metà dei conduttori ha in affitto un immobile situato al di fuori del Comune di Bologna. La maggior parte **vivono in immobili di dimensioni maggiori (tre o più vani), caratterizzati da una maggiore diffusione della fascia massima di qualità dei parametri, con un canone medio mensile più contenuto**.

Per quanto riguarda la distribuzione dei conduttori declinati per la nazionalità, è emerso che **tra gli inquilini italiani**, sempre in raffronto agli stranieri, **è più alta la quota di coloro che hanno in affitto un immobile nel Comune di Bologna**, situato nella “fascia pregio”, e **appartenente alla fascia massima di qualità dei parametri**. Inoltre, **sono i conduttori di immobili di dimensioni inferiori**, dove si osserva una buona presenza dei criteri di maggiorazione **e con un canone medio più elevato**.

Al contrario **per i conduttori stranieri**, rispetto agli italiani, **aumenta la quota di coloro che vivono al di fuori del Comune di Bologna**. **Hanno in affitto immobili di dimensioni maggiori (tre e più vani)**, che appartengono principalmente alla fascia media di qualità dei parametri, **con un canone medio mensile più contenuto**.

CAPITOLO 5 - I CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

In questo capitolo si proporrà un focus relativo ai contratti a canone concordato attivati specificatamente per conduttori studenti nella Città Metropolitana di Bologna nel corso del 2020 e nel primo trimestre del 2021. In particolare, 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.

5.1 - Le caratteristiche degli immobili

La banca dati del Sunia ha registrato nella Città Metropolitana di Bologna la locazione di 158 contratti a canone concordato per studenti nel 2020 e 58 nel primo trimestre del 2021. Questa tipologia contrattuale rappresenta una quota limitata del totale dei contratti stipulati, attestandosi al 9,6% nel 2020 e al 9,6% nel 2021. Il numero contenuto di contratti per studenti non permette dunque di evidenziare una chiara tendenza per tutti gli elementi di analisi.

Gli immobili locati nel Comune di Bologna con contratto a canone concordato per studenti rappresentano la quasi totalità di quelli siglati nell'intera Città Metropolitana (98% nel 2020, 97% nel 2021), quelli ubicati nel Nuovo circondario di Imola sono il 2% (3,4% nei primi tre mesi del 2021), mentre sono sostanzialmente assenti contratti di questa tipologia nei comuni Ata e non Ata.

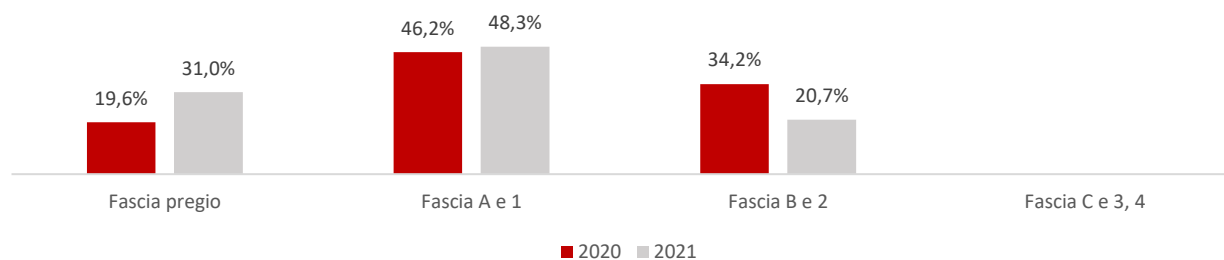
Fig. 5.1 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni - contratto per studenti (composizione percentuale)



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

Analizzando la distribuzione degli immobili per aree omogenee di applicazione del canone, emerge che circa **la metà sono ubicati nella "Fascia A e 1", 46% nel 2020 (48% nel 2021). Nella "Fascia B e 2" si collocano il 34% degli immobili (20,7% nel 2021), il 19,6% si trovano nella "Fascia pregio" (31% nel 2021), mentre nessun immobile locato con contratto per studenti si colloca nella "Fascia C, 3 e 4".**

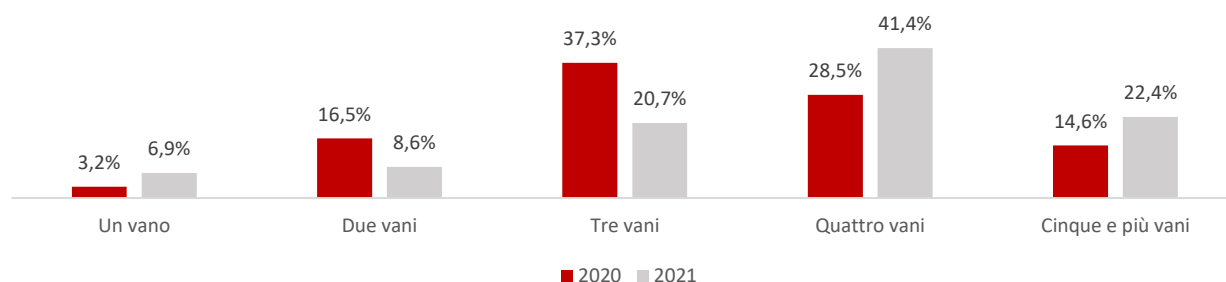
Fig. 5.2 - Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee di applicazione del canone - contratto per studenti (composizione percentuale)



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 che gli immobili con un vano (3% nel 2020) sono molto poco diffusi, **mentre la parte più consistente degli immobili locati con contratto per studenti è di dimensioni medio-grandi con un numero di vani compreso tra i due e i quattro**. In particolare, gli immobili con due vani sono stati il 16,5% nel 2020 (8,6% nel 2021), quelli con tre vani il 37,3% (20,7% nel 2021) e quelli con 4 vani sono stati il 28,5% (41,4% nel 2021). Meno consistenti ma comunque non trascurabili gli appartamenti più grandi ovvero con cinque o più vani (14,6% nel 2020, 22,4% nel 2021). Non sorprende rilevare una dimensione medio-grande degli appartamenti affittati a studenti, poiché questi tendono nella maggior parte dei casi a condividere un'abitazione in piccoli gruppi.

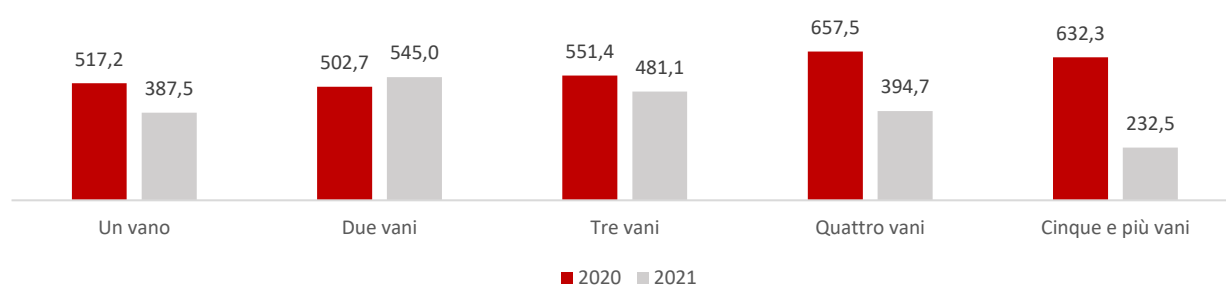
Fig. 5.3 - Distribuzione degli immobili locati per numero di vani - contratto per studenti
(composizione percentuale)



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

Per quanto riguarda il **canone medio** per gli immobili locati con contratto per studenti, questo **risulta nel 2020 pari a 584,3 euro** e a 388 euro per i primi tre mesi del 2021. Dall'analisi del canone in relazione al numero di vani degli immobili emerge che il canone medio nel 2020 tende a crescere all'aumentare del numero dei vani, escludendo sia gli immobili più piccoli che quelli più grandi, passando dai 502,7 euro mensili per un immobile di due vani ai 573,3 euro per gli immobili con quattro vani. Gli immobili di un solo vano riportano un canone proporzionalmente più elevato rispetto agli altri (517,2 euro nel 2020) e superiore a quello di due vani. All'opposto quelli con cinque o più vani si presentano leggermente meno costosi, con un canone medio mensile e pari a 623 euro, inferiore a quello degli immobili con cinque vani. È interessante notare, anche se il diverso arco temporale in analisi per il 2020 e 2021 non permette un confronto corretto e attendibile, che nel 2021 pare delinearsi una contrazione del livello medio dei canoni mensili, per tutte le dimensioni degli immobili ad eccezione di quelli con due vani. **Questo potrebbe essere dovuto all'effetto della pandemia che, con l'adozione di modalità didattiche a distanza per l'Università può aver ridotto la domanda di abitazioni per questa fascia di popolazione, in un contesto peraltro generalizzato da contrazione del mercato.**

Fig. 5.4 - Canone medio per numero di vani degli immobili locati - contratto per studenti
(valore medio)



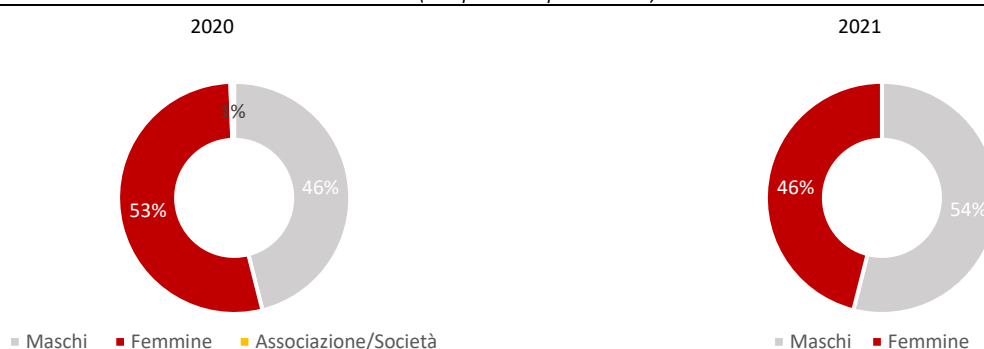
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

5.2 - Il profilo dei locatori

I locatori che hanno siglato un contratto a canone concordato per studenti nella Città Metropolitana di Bologna risultano 191 nel 2020 (10,0% del totale dei locatori, indipendentemente dalla tipologia contrattuale) e 63 nel primo trimestre del 2021 (pari all'8,2% del totale).

Dalla distribuzione per genere nel 2020 emerge una leggera prevalenza delle locatrici donne (53%) a fronte del 46% degli uomini, le associazioni/società rappresentano l'1% dei locatori. Nel 2021 le donne risultano pari a quasi al 46% a fronte del 54% della componente maschile.

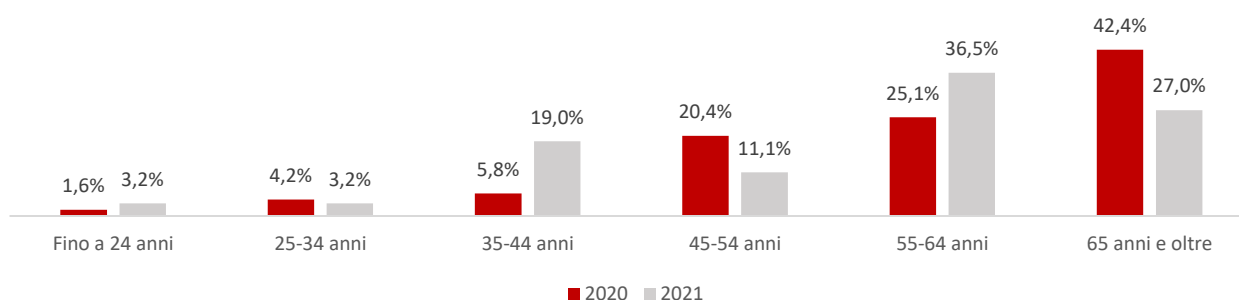
Fig. 5.5 - Distribuzione dei locatori per genere - contratto per studenti
(composizione percentuale)



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

Anche in questo caso, in linea con quanto emerso al Capitolo 3, si osserva la maggiore concentrazione di numero di locatori nelle fasce d'età più mature. Nel 2020 quasi la metà dei proprietari, che hanno dato in locazione un immobile con contratto a canone concordato per studenti, hanno più di 65 anni (42,4% nel 2020; 27,0% nel 2021). I 55-64enni rappresentano il 25,1% (36,5% nel 2021) e coloro che hanno tra i 45 e i 54 anni sono il 20,4% dei locatori (11,1% nel 2021). L'incidenza delle classi più giovani risulta più limitata e pari al 5,8% per i 35-44 anni, 4,2% per i 25-34 anni e coloro che hanno fino a 24 anni sono appena l'1,6% del totale dei proprietari.

Fig. 5.6 - Distribuzione dei locatori per classi d'età - contratto per studenti
(composizione percentuale)

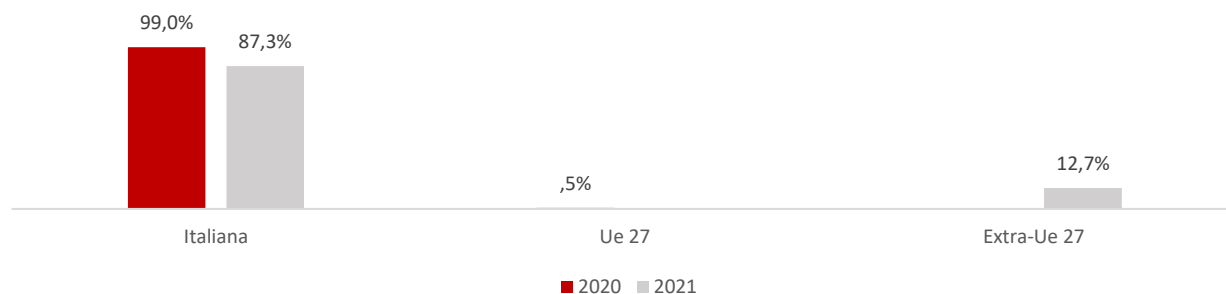


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In linea con il profilo generale dei locatori, delineato al Capitolo 3, anche in relazione ai contratti per gli studenti l'incidenza della componente italiana ammonta ad oltre il 99% nel 2020, e all'83% nei primi tre mesi del 2021. Tra i locatori con contratti per studenti non vi sono sostanzialmente cittadini che

provengono dall'UE 27 sia nel 2020 che nei primi tre mesi 2021, mentre nel 2021 il 12,7% dei proprietari ha una nazionalità extra UE 27.

Fig. 5.7 - Distribuzione dei locatori per nazionalità - contratto per studenti
(composizione percentuale)



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

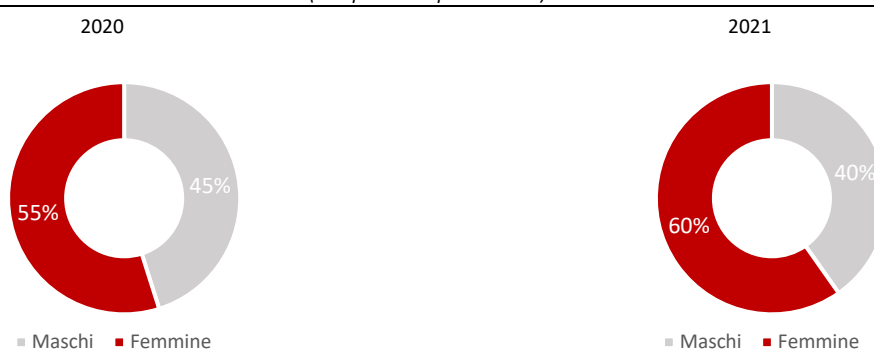
Tra i locatori che hanno attivato un contratto per studenti si rileva la presenza di 15 multi-locatori⁹ nel 2020 e di 8 nel 2021.

5.3 - Le caratteristiche anagrafiche dei conduttori

Nella città Metropolitana di Bologna i conduttori di immobili con un contratto per studenti ammontano a 348 (14,4% del totale) nel 2020 e a 87 (pari al 10,7% del totale dei conduttori) nel primo trimestre del 2021.

Sia nel 2020 che nel 2021 dall'analisi dei conduttori declinati per genere emerge una prevalenza delle donne (55% nel 2020 e 60% nei prime tre mesi del 2021).

Fig. 5.8 - Distribuzione dei conduttori per genere - contratto per studenti
(composizione percentuale)

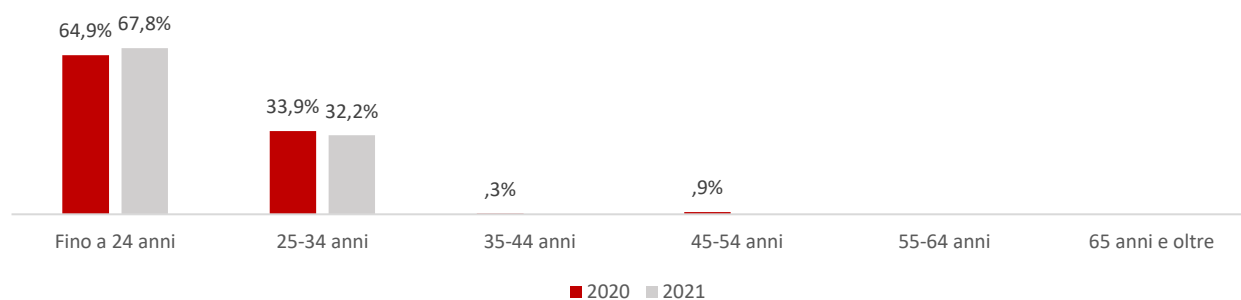


Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

In linea con quanto emerge al Capitolo 4 sull'analisi dei conduttori e coerentemente con il tipo di contratto qui in esame, **gli inquilini si concentrano nelle classi più giovani. Per il 2020 quasi il 65% ha meno di 24 anni** (67,8% nel 2021), il 33,9% si colloca nella fascia 25-34 anni (32,2% nel 2021). Sostanzialmente risultano del tutto assenti conduttori nelle fasce di età più mature.

⁹ Sono identificati come multi-locatori i locatori che hanno sottoscritto più di contratto di canone concordato, per più immobili o per più porzioni di immobili.

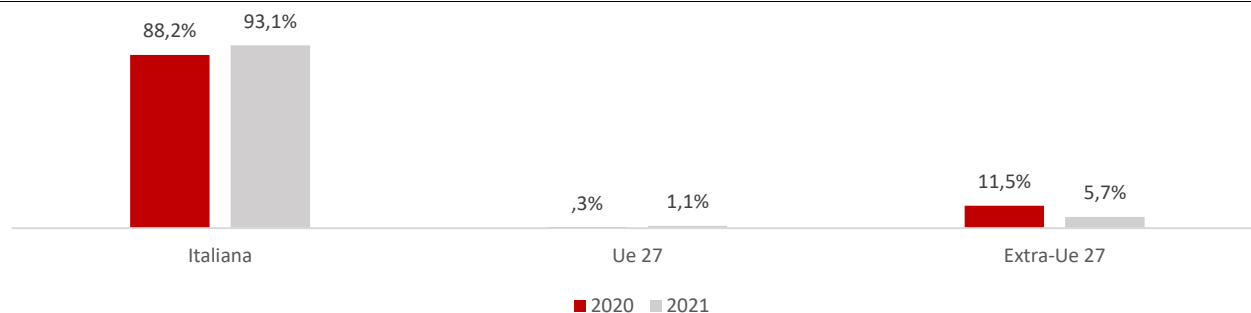
Fig. 5.9 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età - contratto per studenti
(composizione percentuale)



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 sono italiani (88,2%)**, gli stranieri risultano il 11,8% del totale (il 0,3% UE 27, e il 11,5% paese extra UE 27). Nel 2021 i conduttori stranieri sono il 6,8% e gli italiani il 93,1%.

Fig. 5.10 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità - contratto per studenti
(composizione percentuale)



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

CAPITOLO 6 - I CONTRATTI TRANSITORI

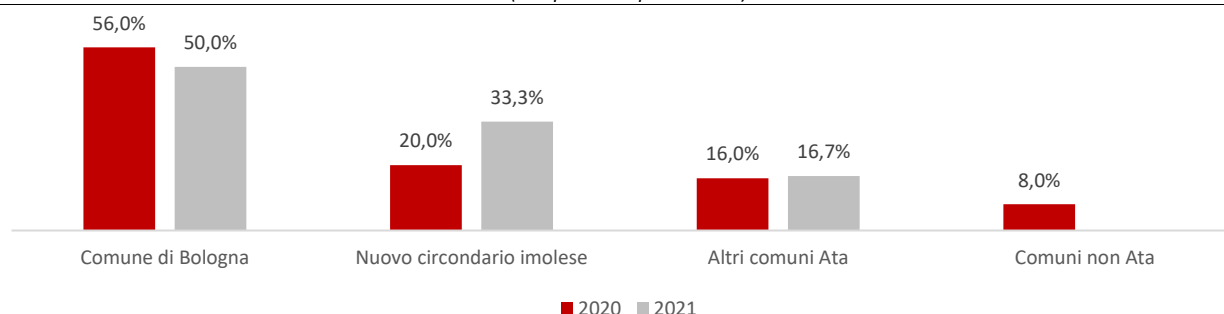
In questo capitolo si proporrà un focus relativo ai contratti di tipo transitorio attivati nella Città Metropolitana di Bologna nel corso del 2020 e nel primo trimestre del 2021. Nello specifico verranno analizzate brevemente le caratteristiche degli immobili locati (zone, numero di vani, canone) e le caratteristiche anagrafiche sia dei locatori che dei conduttori che hanno sottoscritto tale tipologia contrattuale.

6.1 - Le caratteristiche degli immobili

La banca dati del Sunia ha registrato nella Città Metropolitana di Bologna la locazione di 25 contratti di tipo transitorio nel 2020 e 6 nel primo trimestre del 2021. Questa tipologia contrattuale rappresenta una quota molto limitata del totale dei contratti stipulati, attestandosi all'1,5% nel 2020 e all'1% nel 2021. Il numero esiguo di contratti transitori non permette dunque di evidenziare una chiara tendenza per tutti gli elementi di analisi.

Gli immobili locati nel Comune di Bologna con contratto di tipo transitorio rappresentano oltre la metà del totale (56%) nel 2020 (50% nel 2021), quelli ubicati nel Nuovo circondario di Imola sono il 20% (33,3% nei primi tre mesi del 2021), seguono gli immobili degli altri comuni ad Alta tensione abitativa (Ata), con una quota pari al 16% del totale nel 2020 (16,7% nel 2021), ed infine gli immobili dei Comuni a non Alta tensione abitativa (8% nel 2020).

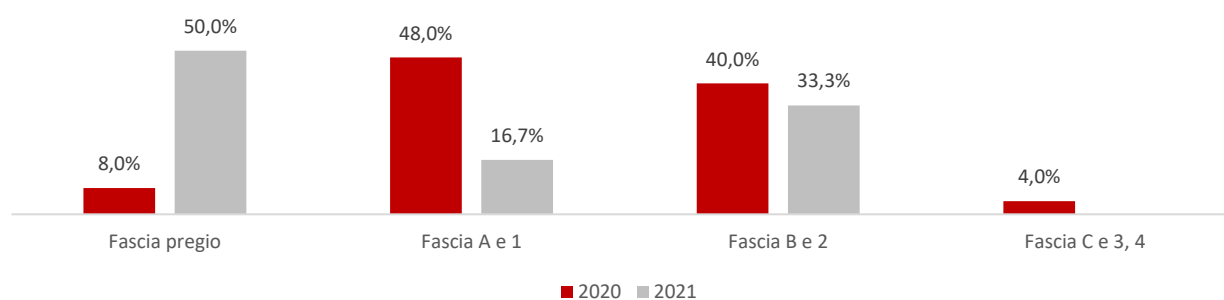
Fig. 6.1 - Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni - contratto transitorio
(composizione percentuale)



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

Analizzando la distribuzione degli immobili per aree omogenee di applicazione del canone, emerge che circa **la metà sono ubicati nella "Fascia A e 1", 48% nel 2020 (16,7% nel 2021). Nella "Fascia B e 2" si collocano il 40% degli immobili (33,3% nel 2021), l'8% si trovano nella "Fascia pregio" (50% nel 2021), ed infine il 4% del totale degli immobili sono collocati nella "Fascia C, 3 e 4".**

Fig. 6.2 - Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee di applicazione del canone - contratto transitorio
(composizione percentuale)



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 che gli immobili con un vano (4% nel 2020) o con cinque più vani (12% nel 2020; 16,7% nel 2021) sono poco diffusi; **la maggior parte degli immobili si concentra nella tipologia tre vani (44% nel 2020; 16,7% nel 2021) e quattro vani (24% nel 2020)**, infine il 16% degli immobili è composto da due vani (66,7% nel 2021).

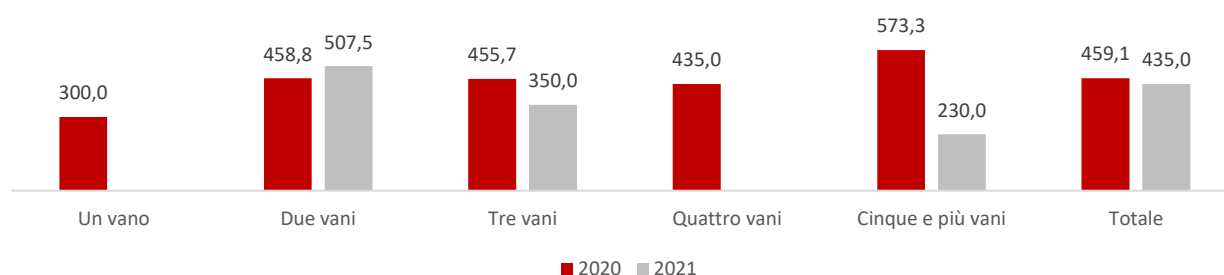
Fig. 6.3 - Distribuzione degli immobili locati per numero di vani - contratto transitorio
(composizione percentuale)



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

Il canone medio per gli immobili locati con contratto di tipo transitorio risulta nel 2020 pari a 459,1 euro e a 435 euro per i primi tre mesi del 2021.

Fig. 6.4 - Canone medio per numero di vani degli immobili locati - 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 che, il canone medio nel 2020 cresce all'aumentare del numero dei vani, passando dai 300 euro mensili in media per un immobile con un solo vano ai 573,3 euro in media per gli immobili con cinque o più vani. Unica eccezione gli immobili a 4

vani che presentano un canone medio (435 euro) inferiore rispetto a quelli con due e tre vani (458,8 euro; 455,7 euro), ma come noto oltre al numero dei vani incidono nella determinazione del canone un insieme di parametri e variabili, come descritto nel Capitolo 2.

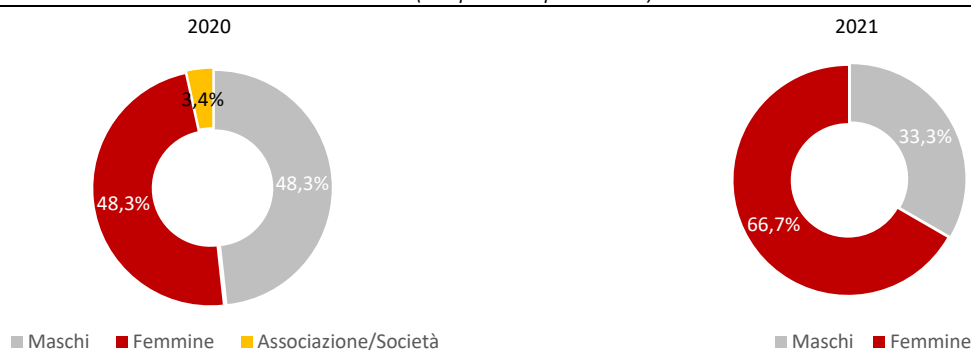
Nel 2021 si registrano i seguenti canoni medi: per gli immobili con due vani ammonta a 507,5 euro, per quelli con tre vani a 350 euro, e per quelli con cinque e più vani a 573,3 euro.

6.2 - Il profilo dei locatori

I locatori che hanno siglato un contratto di tipo transitorio nella Città Metropolitana di Bologna risultano 29 nel 2020 (1,5% del totale dei locatori, indipendentemente dalla tipologia contrattuale) e 9 nel primo trimestre del 2021 (pari al 1,2% del totale).

Dalla distribuzione per genere nel 2020 non emergono differenze rispetto alle due componenti che si attestano entrambe al 48,3%, le associazioni/società rappresentano il 3,4% dei locatori. Nel 2021 le donne risultano pari a quasi il 67% a fronte del 33,3% della componente maschile.

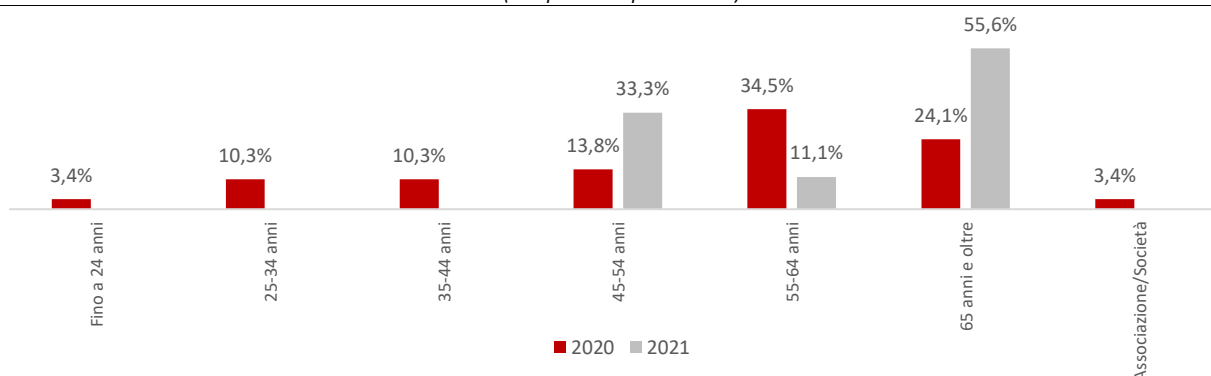
Fig. 6.5 - Distribuzione dei locatori per genere - contratto transitorio
(composizione percentuale)



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

Anche in questo caso, **si osserva la maggiore concentrazione del numero di locatori nelle fasce d'età più mature**. Nel 2020 più di un terzo dei proprietari, che hanno dato in locazione un immobile con contratto di tipo transitorio, si collocano nella classe 55-64 anni (34,5% nel 2020; 11,1% nel 2021). Gli over 65 rappresentano il 24,1% (55,6% nel 2021) e coloro che hanno tra i 45 e i 54 anni sono il 13,8% dei locatori (33,3% nel 2021). L'incidenza delle classi più giovani risulta più limitata e pari al 10,3% per i 35-44 anni, 10,3% per i 25-34 anni e coloro che hanno fino a 24 anni sono appena il 3,4% del totale dei proprietari.

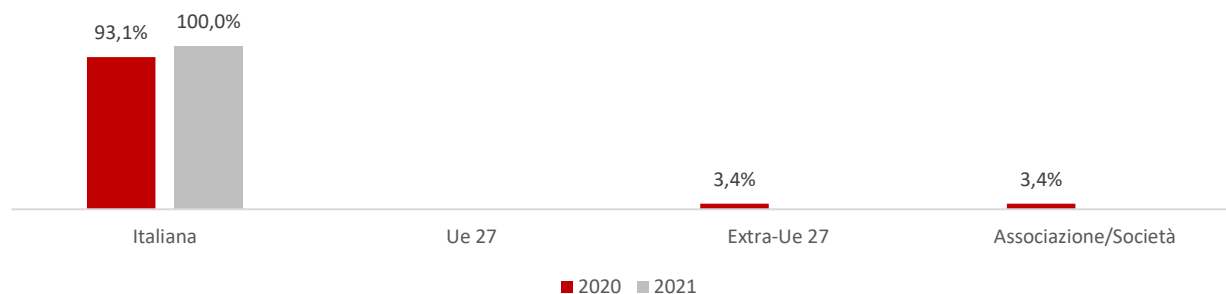
Fig. 6.6 - Distribuzione dei locatori per classi d'età - contratto transitorio
(composizione percentuale)



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

L'incidenza della componente italiana tra i locatori, sempre in riferimento alla tipologia contrattuale transitoria, ammonta ad oltre il 93% nel 2020, e rappresenta la totalità nei primi tre mesi del 2021. Tra i locatori non vi sono cittadini che provengono dall'UE 27, mentre nel 2020 il 3,4% dei proprietari ha una nazionalità extra UE 27.

Fig. 6.7 - Distribuzione dei locatori per nazionalità - contratto transitorio
(composizione percentuale)



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

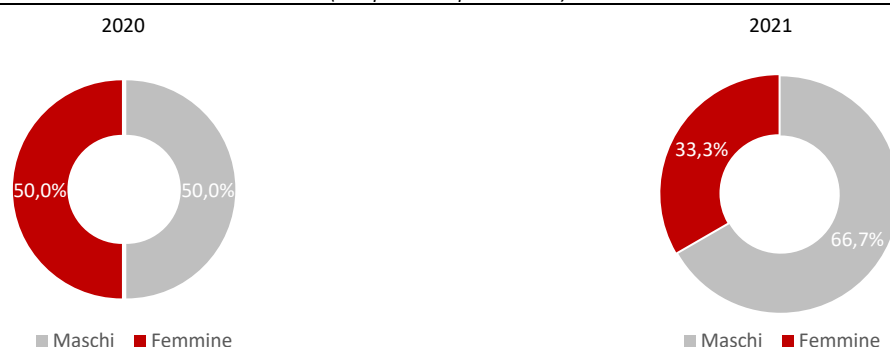
Tra i locatori che hanno attivato un contratto transitorio si rileva la presenza di 2 multi-locatori¹⁰ 2021, mentre nessuno nel 2020.

6.3 - Le caratteristiche anagrafiche dei conduttori

Nella città Metropolitana di Bologna i conduttori di immobili con un contratto di tipo transitorio ammontano a 30 (1,2% del totale) nel 2020 e a 9 (pari allo 0,7% del totale dei conduttori) nel primo trimestre del 2021.

Nel 2020 dall'analisi dei conduttori declinati per genere non emergono differenze: le due componenti risultano equamente distribuite. Nel primo trimestre del 2021 i conduttori maschi ammontano al 33,3%, a fronte del 66,7% della componente femminile.

Fig. 6.8 - Distribuzione dei conduttori per genere - contratto transitorio
(composizione percentuale)



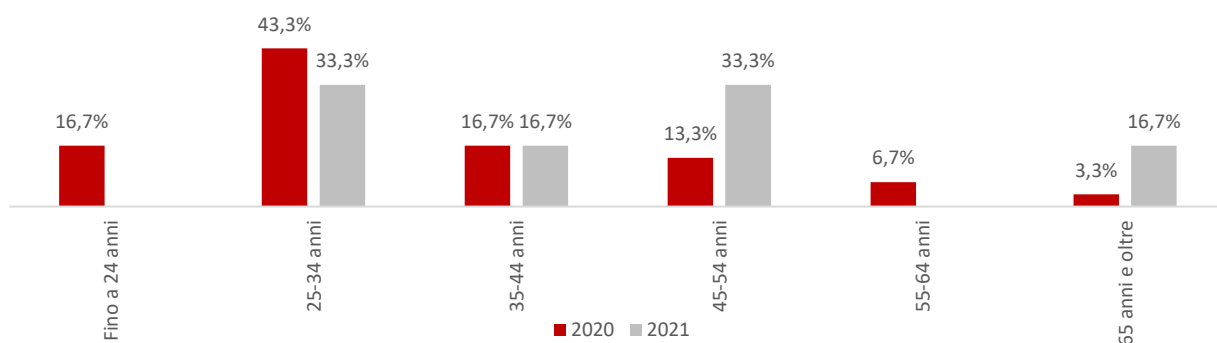
Fonte: Elaborazioni Ires Emilia-Romagna su Banca dati Sunia Bologna.

Contrariamente a quanto evidenziato per i locatori, gli inquilini si concentrano nelle classi più giovani. Per il 2020 oltre il 43% ha tra i 25 e i 34 anni (33,3% nel 2021), il 16,7% si colloca nella fascia 35-44 anni e

¹⁰ Sono identificati come multi-locatori i locatori che hanno sottoscritto più di contratto di canone concordato, per più immobili o per più porzioni di immobili.

negli under 24 anni, il 13,3% ha un'età compresa tra i 45 e i 54 anni (33,3% nel 2021). Residuale la quota di coloro che hanno tra i 55 e i 64 anni (6,7% nel 2020) e gli over 65 anni (3,3% nel 2020; 16,7% nel 2021).

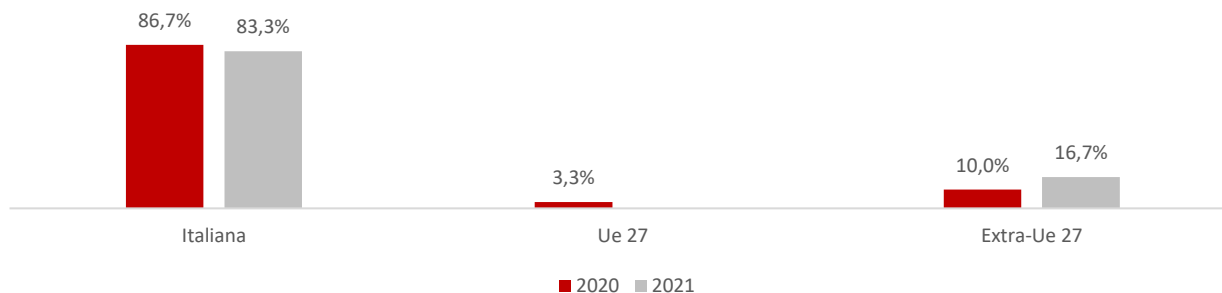
Fig. 6.9 - Distribuzione dei conduttori per classi d'età - contratto transitorio
(composizione percentuale)



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 sono italiani (86,7%)**, gli stranieri risultano il 13,3% del totale (il 3,3% UE 27, e il 10% paese extra UE 27). Nel 2021 i conduttori stranieri sono il 16,7% e gli italiani l'83,3%.

Fig. 6.10 - Distribuzione dei conduttori per nazionalità - contratto transitorio
(composizione percentuale)



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

RIFLESSIONI FINALI

Il presente rapporto di ricerca ha analizzato le informazioni tratte dai contratti di locazione a canone concordato stipulati sul territorio della Città Metropolitana di Bologna e contenute all'interno della Banca dati delle attestazioni curata dal Sunia Bologna. L'analisi si è concentrata sui contratti tradizionali, per studenti e transitori, stipulati nel corso del 2020 (1.638 contratti) e nel primo trimestre del 2021 (605 contratti), offrendo una fotografia che, se alimentata in modo strutturale, potrà costituire la base di riferimento per l'avvio di un Osservatorio sulle locazioni.

Considerando le caratteristiche delle tre tipologie di contratto a canone concordato, l'analisi ha affrontato in maniera distinta le caratteristiche degli immobili, dei locatori e dei conduttori dei contratti tradizionali (che rappresentano l'88,5% del totale dei contratti), di quelli per studenti (10% del totale dei contratti) e infine dei contratti transitori (1,5%).

Per quanto riguarda i contratti tradizionali stipulati nel 2020, gli immobili locati si collocano soprattutto nel Comune di Bologna (54,6%), seguiti dal Nuovo circondario imolese (18,1%), dagli Altri Comuni Ata (14,5%) e infine dai Comuni non Ata (12,7%), mentre rispetto alle zone omogenee di applicazione del canone gli immobili si collocano soprattutto nella fascia A-1 (48,4%) e B-2 (36,6%). Gli immobili locati hanno un'ampiezza media di 70,8 mq, sono composti principalmente da tre vani (36,2%) e appartengono in maggioranza alla fascia media e massima dei parametri di qualità (55,4% e 40,8%). I parametri maggiormente diffusi sono: il riscaldamento, la presenza di un piano di accesso fino al secondo o se superiore la presenza di ascensore, la categoria castale e la presenza di un balcone, mentre le maggiorazioni più presenti sono quelle relative al recesso e all'arredo dell'immobile. Il canone medio concordato è stato di 549,7€, dato che comprensibilmente varia tra le diverse aggregazioni di comuni e in funzione delle caratteristiche degli immobili.

L'analisi ha evidenziato come nel Comune di Bologna siano presenti gli immobili con il canone mensile più elevato (604,6€), elemento questo determinato dalla stessa localizzazione in cui gli immobili sono ubicati, alla quale si aggiunge una buona diffusione dei criteri di maggiorazione, mentre sempre nello stesso Comune si osserva la presenza di immobili di dimensioni inferiori e con un minor numero di parametri di qualità rispetto agli altri aggregati comunali. Sull'estremo opposto, in termini di canone mensile, si collocano gli immobili del Circondario imolese che presentano i canoni più contenuti (453,8€), seguiti da quelli dei Comuni non Ata (464,5€). In entrambe le aggregazioni di comuni si è osservata la presenza degli immobili di dimensioni maggiori e nei comuni non Ata la maggiore diffusione della fascia massima dei parametri di qualità. Infine, nella fascia intermedia di canone, si collocano gli immobili degli altri Comuni Ata (537,8€), dove si è osservata una buona diffusione degli elementi di maggiorazione e dei parametri di qualità.

Cambiando punto di vista e focalizzando l'analisi sui locatori degli immobili, tra questi si registra una leggera prevalenza di donne (51,6%), una maggiore presenza di soggetti con età pari o superiore a 65 anni (44%), e nel complesso la quasi totalità dei locatori è di nazionalità italiana (99,2%). La declinazione delle caratteristiche dei locatori per le aggregazioni dei comuni e le zone omogenee suggeriscono la presenza di due diversi profili di locatori: da un lato quello delle donne locatrici, di età superiore ai 65 anni, che affittano probabilmente appartamenti ereditati o di origine familiare; dall'altro il profilo dell'"investitore", prevalentemente uomo di mezza età. Si tratta di due profili "emergenti" rispetto alla totalità dei locatori, non così nettamente definiti, da verificare e avvalorare con successivi approfondimenti. L'indagine inoltre ha evidenziato la presenza di 123 multi-locatori, ossia soggetti che hanno in locazione più di un immobile. Tra i multi-locatori, a differenza del totale dei locatori, si riscontra una maggiore presenza di uomini (50,4%) e una più marcata presenza di soggetti con età pari o superiore a 65 anni (48,8%).

A differenza dei locatori, tra i conduttori dei contratti di locazione si osserva una leggera prevalenza di uomini (51,5%), la presenza di classi di età più giovani (47,2% under35) e una maggiore presenza di soggetti con nazionalità diversa da quella italiana (17,1%), superiore all'incidenza dei cittadini stranieri sul totale della popolazione residente della Città Metropolitana di Bologna (pari a 12,2%). Dalla relazione tra i profili dei conduttori e le caratteristiche degli immobili locati emerge come le variabili maggiormente esplicative siano quelle relative all'età e alla nazionalità.

Tra i giovani conduttori, fino a 35 anni, è maggiore la quota di coloro che hanno in affitto un immobile situato nel Comune di Bologna, inoltre è più alta, rispetto al dato medio, la quota di inquilini di immobili collocati nella "fascia pregio". Hanno in affitto immobili, rispetto ai conduttori delle altre fasce d'età, che appartengono principalmente alla fascia media di qualità dei parametri, di dimensioni inferiori e dove si osserva una buona diffusione dei criteri di maggiorazione. Infine, il canone medio degli immobili per i quali hanno sottoscritto un contratto di affitto risulta più elevato. Per gli over 65 anni si osserva la fotografia opposta. Oltre la metà dei conduttori ha in affitto un immobile situato al di fuori del Comune di Bologna. La maggior parte vivono in immobili di dimensioni maggiori (tre o più vani), caratterizzati da una maggiore diffusione della fascia massima di qualità dei parametri, con un canone medio mensile più contenuto.

Per quanto riguarda la nazionalità, tra gli inquilini italiani, sempre nel confronto con gli inquilini stranieri, è più alta la quota di coloro che hanno in affitto un immobile nel Comune di Bologna, situato nella "fascia pregio", e appartenente alla fascia massima di qualità dei parametri. Inoltre, sono i conduttori di immobili di dimensioni inferiori, dove si osserva una buona presenza dei criteri di maggiorazione e con un canone medio più elevato. Al contrario, per i conduttori stranieri aumenta la quota di coloro che vivono al di fuori del Comune di Bologna. Hanno in affitto immobili di dimensioni maggiori (tre e più vani), che appartengono principalmente alla fascia media di qualità dei parametri, con un canone medio mensile più contenuto.

Passando all'analisi dei contratti per studenti universitari, è emerso come comprensibilmente gli immobili locati siano principalmente collocati nel Comune di Bologna (94,5%), nella fascia A-1 (46,2%), composti da tre o quattro vani (37,3%, 28,5%) e con un canone medio di 584,3 euro. I conduttori sono in leggera prevalenza donne (55%), concentrati nelle fasce di età più giovani (64,9% under25; 33,9% 25-34enni), e in nove casi su dieci di nazionalità italiana (88,2%).

L'analisi dei contratti transitori ha invece evidenziato una distribuzione più equilibrata dell'ubicazione degli immobili nelle diverse aggregazioni comunali (56% Comune di Bologna). Anche in questo caso sono più diffusi gli immobili nella fascia A-1 (48%), di tre e quattro vani (44%; 24%), e con un canone medio di 459,1 euro. Dal punto di vista di genere si riscontra un sostanziale equilibrio (50%), la classe dei 25-34enni è quella maggiormente presente (43,3%), così come quella degli inquilini di nazionalità italiana (86,7%).

Come emerso dai principali risultati riportati, l'analisi dei contratti stipulati ha provato a non esaurirsi in una pur indispensabile lettura descrittiva delle caratteristiche tipologiche degli immobili messi a locazione (metratura, vani, parametri, canone), ma ha tentato 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. Per poter contestualizzare e implementare in futuro la presente analisi, sarebbe interessante integrare i risultati emersi con indagini quanti-qualitative specifiche, volte a cogliere quali fattori incidono sul fenomeno della locazione attraverso il contratto a canone concordato rispetto a quello a canone libero, sia dal punto di vista dei proprietari degli immobili che degli inquilini, e più in generale indagini che permettano di esplorare più in profondità la dimensione dell'abitare e della sua qualità.