



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

ASSEMBLEA PUBBLICA SULLA CASA

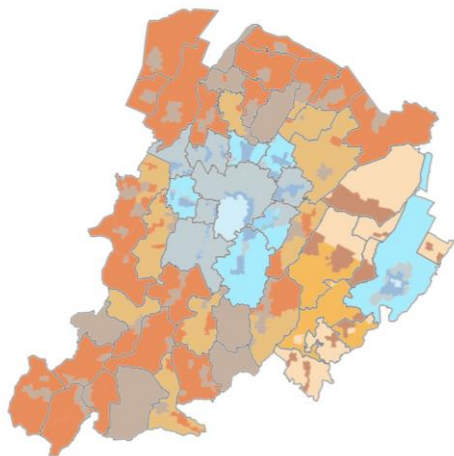
► I contratti di locazione a canone concordato
nella Città Metropolitana di Bologna

Benedetta Marani (Città Metropolitana di Bologna)

10 maggio 2023

- ➔ **OBIETTIVO:** monitorare l'andamento dei contratti di locazione a canone concordato nei comuni dell'area metropolitana bolognese per comprenderne la diffusione, le caratteristiche dei contratti, degli immobili locati e dei contraenti (locatori/conduuttori)

Ricerca a cura di IRES Emilia Romagna per conto della Città Metropolitana di Bologna



PERIODO DI RIFERIMENTO: 2021 + primi 7 mesi 2022 (fino al 20.7.2022, data di rinnovo dell'accordo territoriale)



DATI: 758 contratti (2021) + 285 contratti (2022) > database SUNIA








TERRITORIO: 54 comuni della Città metropolitana (escluso capoluogo)

L'INDAGINE



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

Anno di attestazione del contratto 	Tipologia del contratto 	Contratti 		Locatori 		Conduuttori 	
		N	%	N	%	N	%
2021 (gennaio-dicembre)	Abitativo	728	96,0	967	95,3	930	94,9
	Studenti	15	2,0	23	2,3	34	3,5
	Transitorio	15	2,0	25	2,5	16	1,6
	Totale 2021	758	100,0	1.015	100,0	980	100,0
2022 (gennaio-luglio)	Abitativo	281	98,6	371	98,4	346	98,6
	Studenti	2	0,7	3	0,8	3	0,9
	Transitorio	2	0,7	3	0,8	2	0,6
	Totale 2022	285	100,0	377	100,0	351	100,0

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

La quasi totalità dei contratti di locazione analizzati sono ad uso abitativo (pochi transitori e per studenti).

Nota: per ciascun immobile locato possono esservi più locatori e conduuttori.

Nel 2021 si contano in media 1,3 locatori per immobile e 1,3 conduuttori (valore che sale a 2,3 in caso di studenti).

L'INDAGINE



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

Elementi che concorrono alla determinazione del canone:

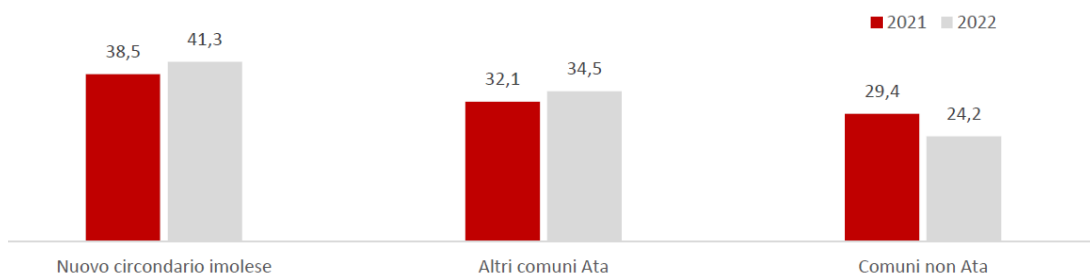
- Localizzazione dell'immobile
- Composizione dell'immobile (vani,mq)
- Parametri di qualità (15)
- Criteri di maggiorazione (6)

LA LOCALIZZAZIONE



Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

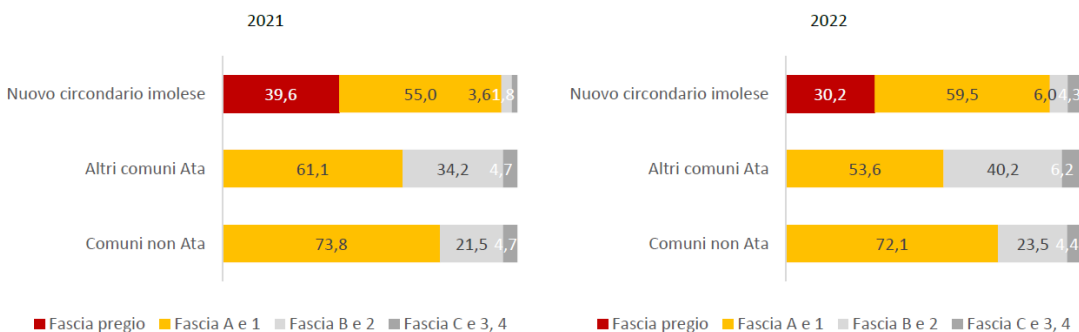
Distribuzione degli immobili locati per aggregazione di comuni (%)



Aree omogenee di applicazione del canone

Aggregazione	NCI	Altri Comuni ATA	Comuni NON ATA
Fascia «Pregio»	Pregio	-	-
Fascia «A-1»	A	A,A1,A2	1
Fascia «B-2»	B	B	2
Fascia «C-3»	C	C	3

Distribuzione degli immobili locati per aggregazione dei comuni e aree omogenee



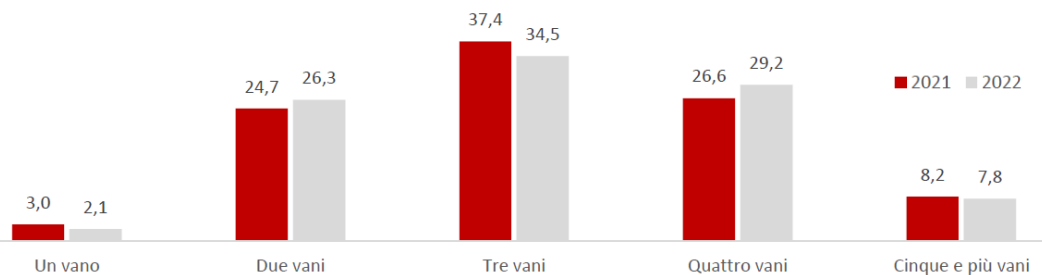
- La divisione territoriale qui proposta riprende quella dell'Accordo Territoriale: NCI, altri comuni ATA, Comuni non ATA
- La maggior parte dei contratti stipulati si concentra nel NCI (38,5% del totale nel 2021 e 41,3 % nel 2022 – Imola 252+86)
- **Due terzi** degli immobili locati appartiene alla **fascia A-1** (62,5% nel 2022), maggioritaria anche nel NCI
- Nel confronto tra comuni ATA e non ATA emerge che i secondi presentano una **quota più elevata di immobili in Fascia A-1**

VANI E DIMENSIONI

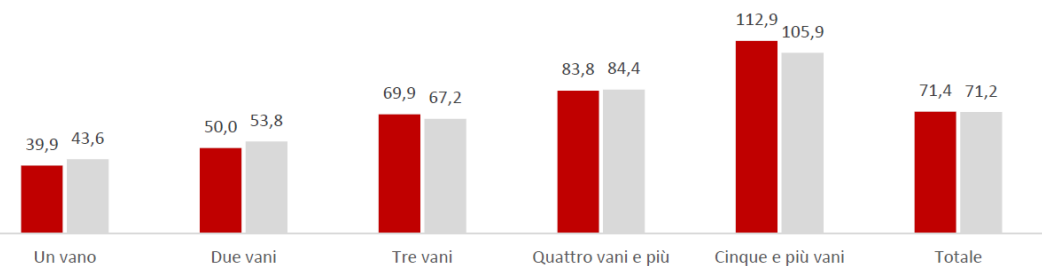


Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

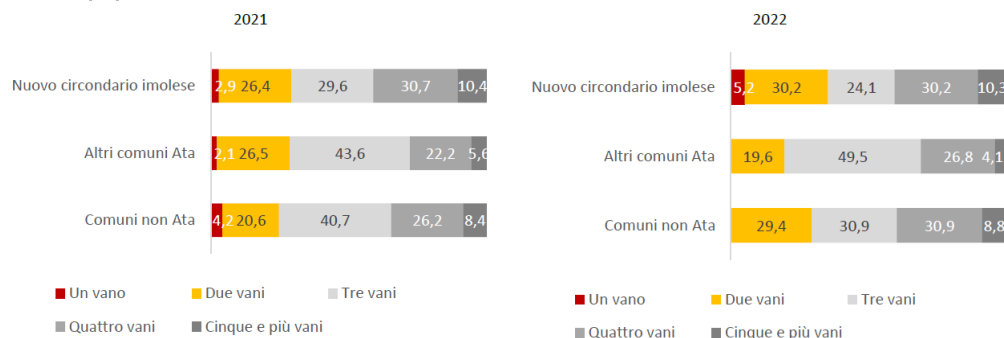
Distribuzione degli immobili locati per numero di vani (%)



Mq per numero di vani degli immobili locati (valori medi)



Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee e numero di vani (%)



- Prevalgono locazioni di immobili **medio-grandi**: due terzi degli immobili locati è composto da **3 vani**

- L'**ampiezza media** degli immobili locati è di **71,5 mq**, leggermente superiore nei comuni NON ATA (72,5 mq)

- Nel NCI imolese e nei comuni **NON ATA** sono più diffusi immobili di dimensioni più ampie (**tre o 4 vani**)

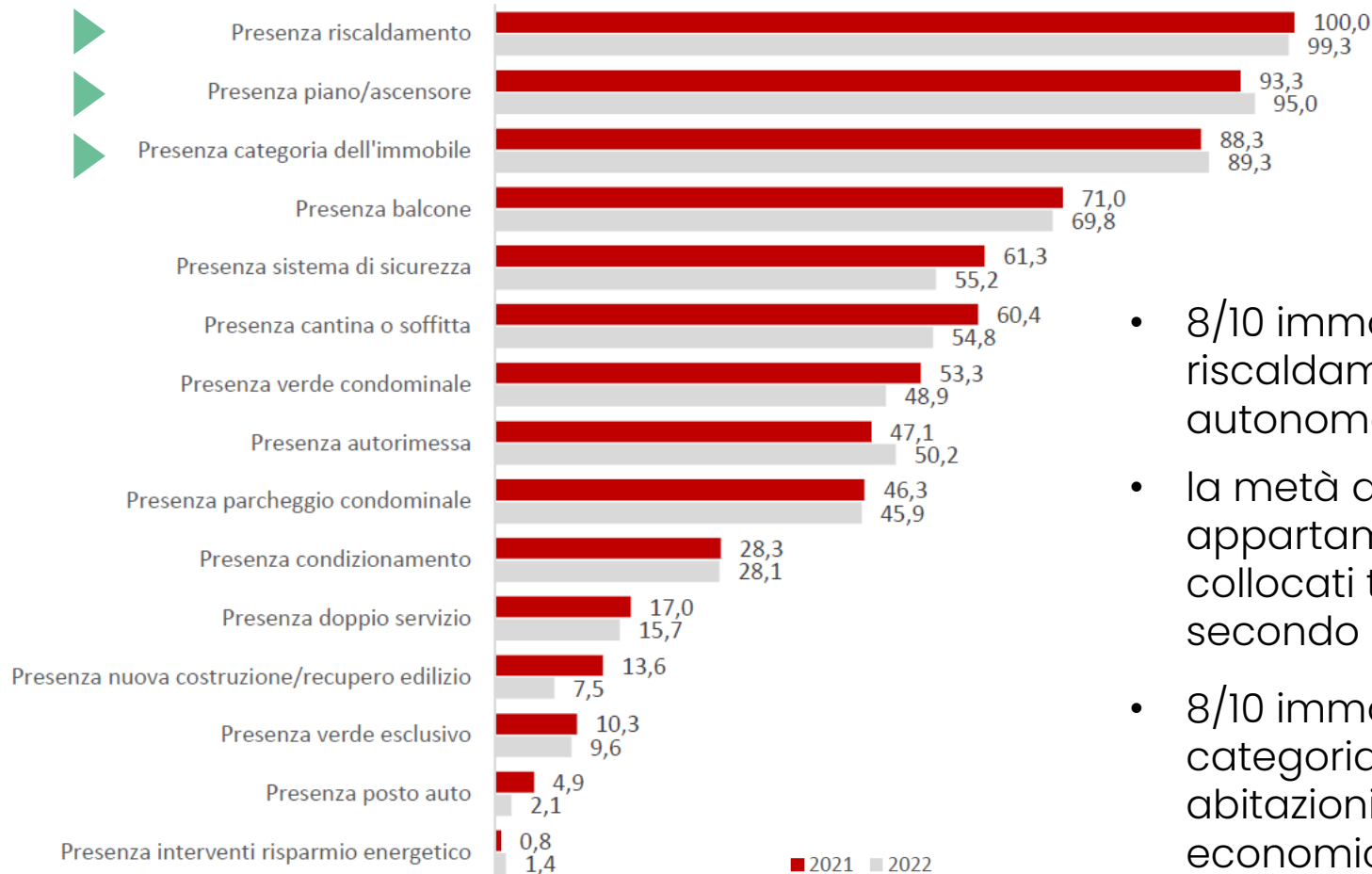
- La **fascia di pregio** presenta una maggiore diffusione di immobili piccoli (1 vano).

PARAMETRI DI QUALITÀ



Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

La presenza dei parametri di qualità determina le fasce di oscillazione del canone (minima >3; media da 4 a 7; massima > 7)



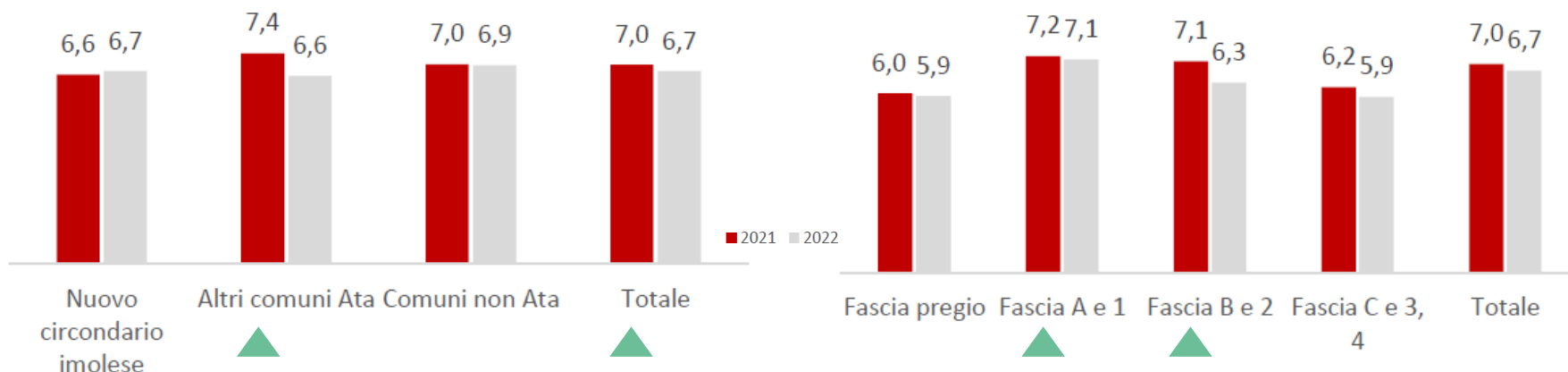
- 8/10 immobili hanno riscaldamento autonomo
- la metà degli appartamenti sono collocati tra il primo e il secondo piano
- 8/10 immobili in categoria A03 = abitazioni di tipo economico

PARAMETRI DI QUALITÀ

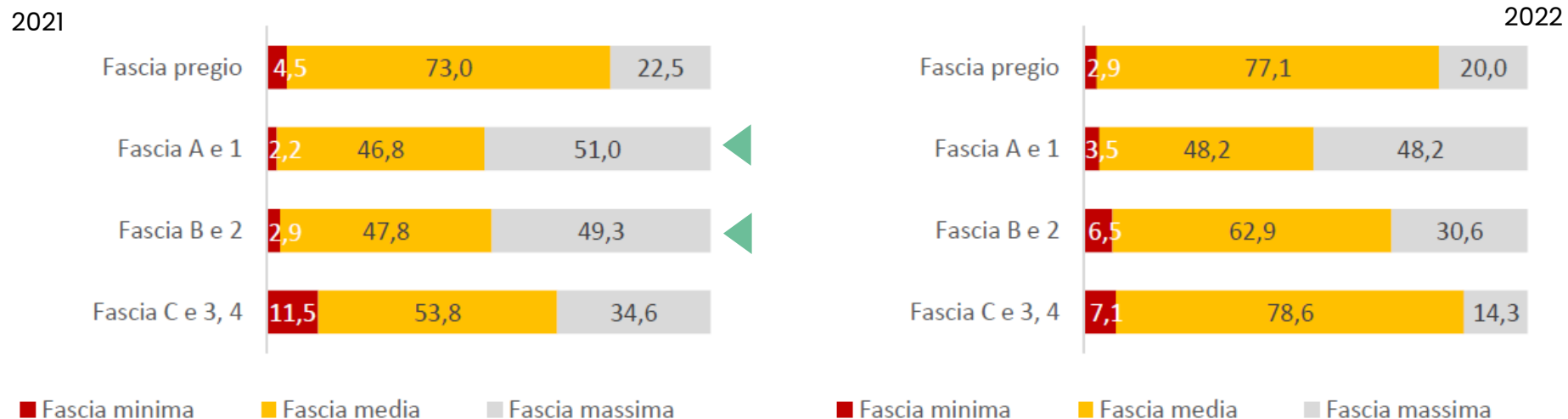


Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

Numero medio di parametri di qualità per aggregazione di comune e aree omogenee (valori medi)



Distribuzione degli immobili locati per aree omogenee e fasce dei parametri di qualità (%)

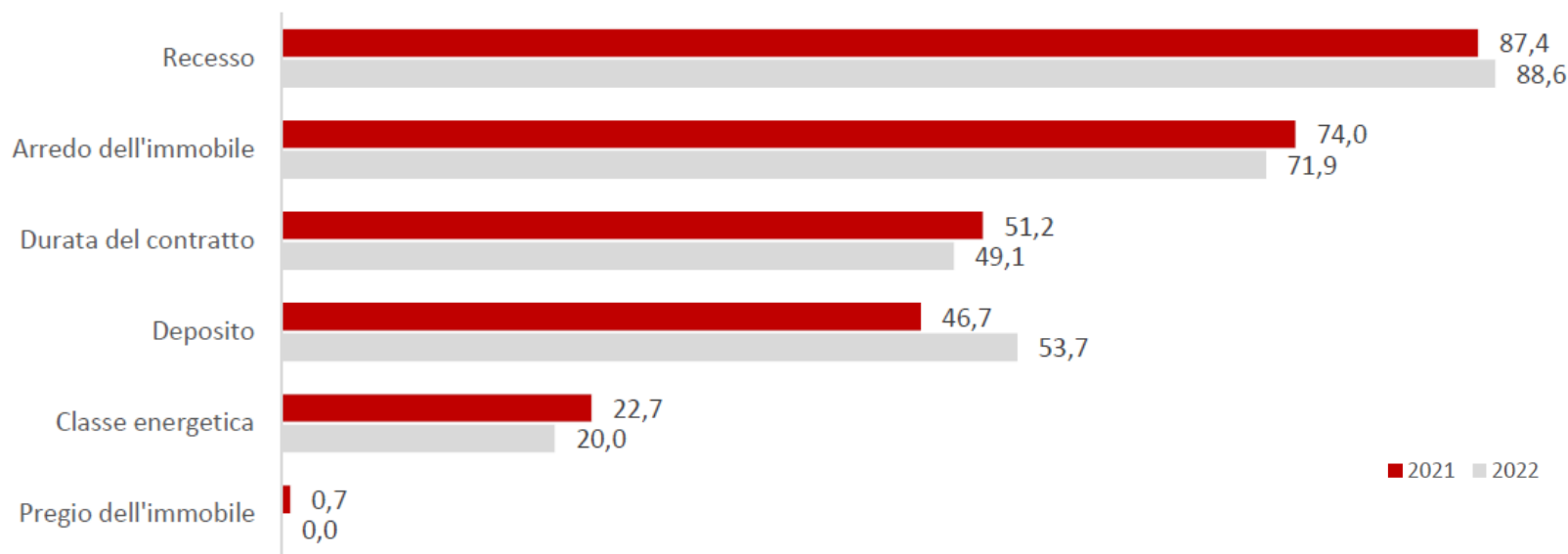


LE MAGGIORAZIONI



Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

Presenza delle sei maggiorazioni per gli immobili locati (incidenza percentuale delle maggiorazioni presenti)



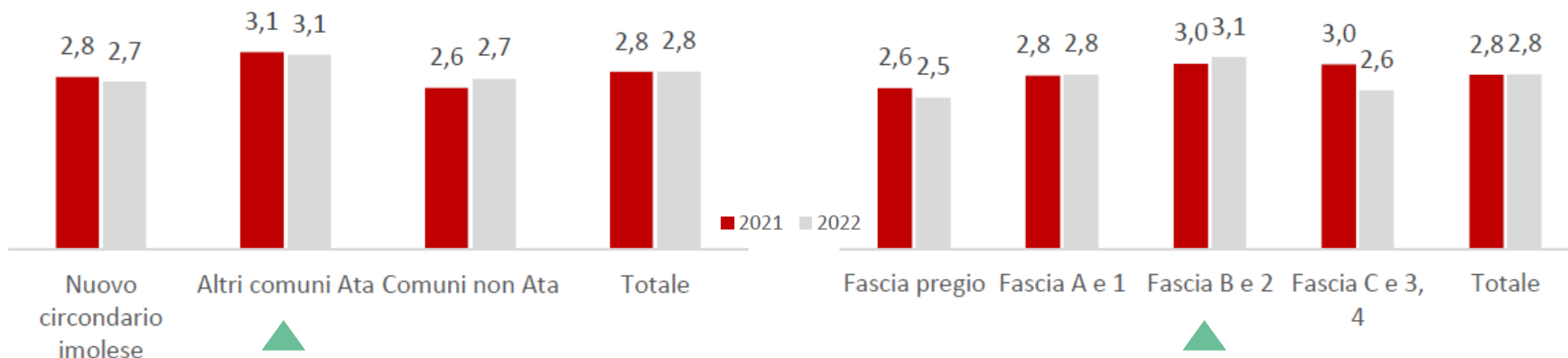
- Le maggiorazioni più diffuse sono il **recesso** (9/10 immobili), l'**arredo** (7/10 immobili), la **durata del contratto**;
- La metà dei contratti **dura più di 3 anni**, il 35% dura **sei anni**;
- Prevalgono le classi energetiche **F e G**, le meno efficienti.

LE MAGGIORAZIONI



Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

Numero medio di criteri di maggiorazione per aggregazione di comuni e aree omogenee (valori medi)



- La fascia B-2 presenta il valore medio di maggiorazioni più elevato;

- Il valore medio delle maggiorazioni cresce per immobili di dimensioni più contenute;



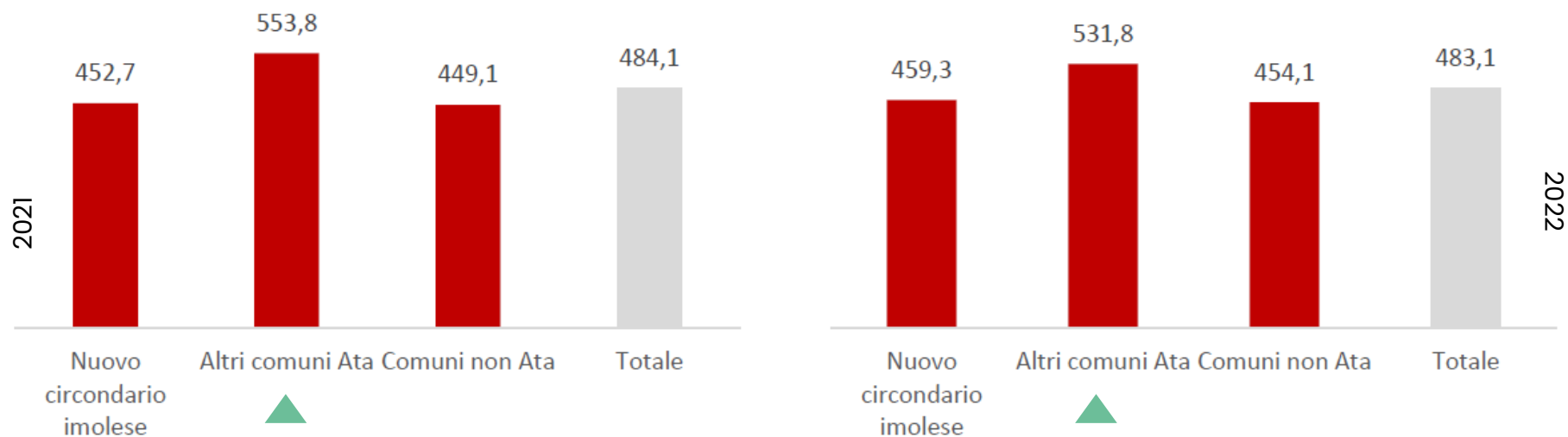
Bilanciamento del canone per immobili di minor pregio

I CANONI DI LOCAZIONE

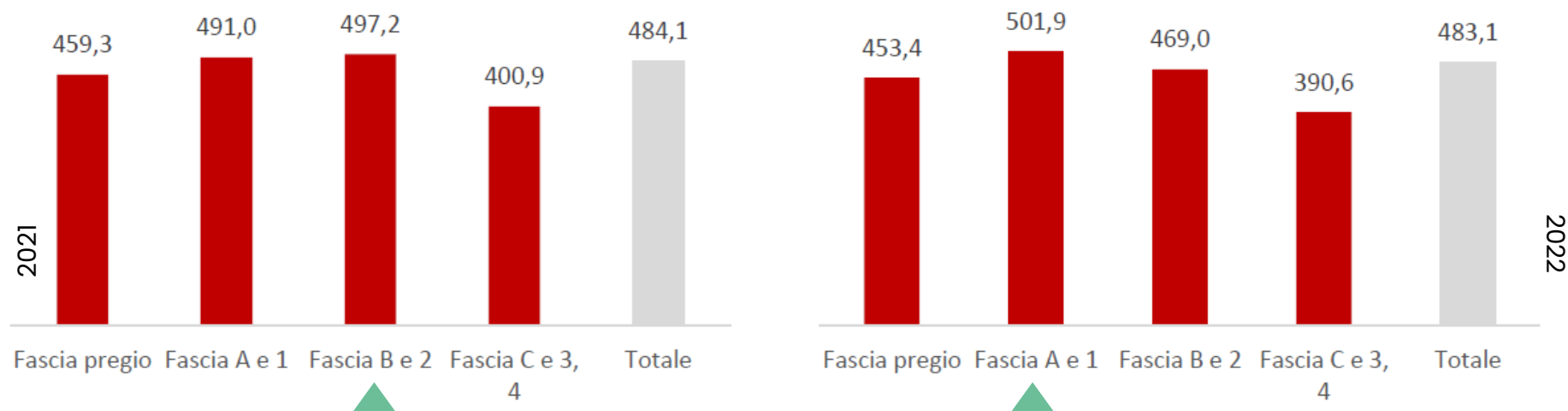


Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

Canone medio degli immobili locati per aggregazione di comuni (valori medi)








Canone medio degli immobili locati per aree omogenee (valori medi)



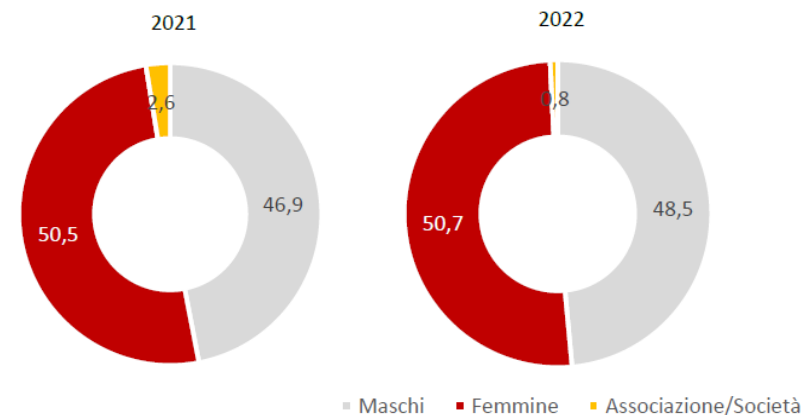
I LOCATORI



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

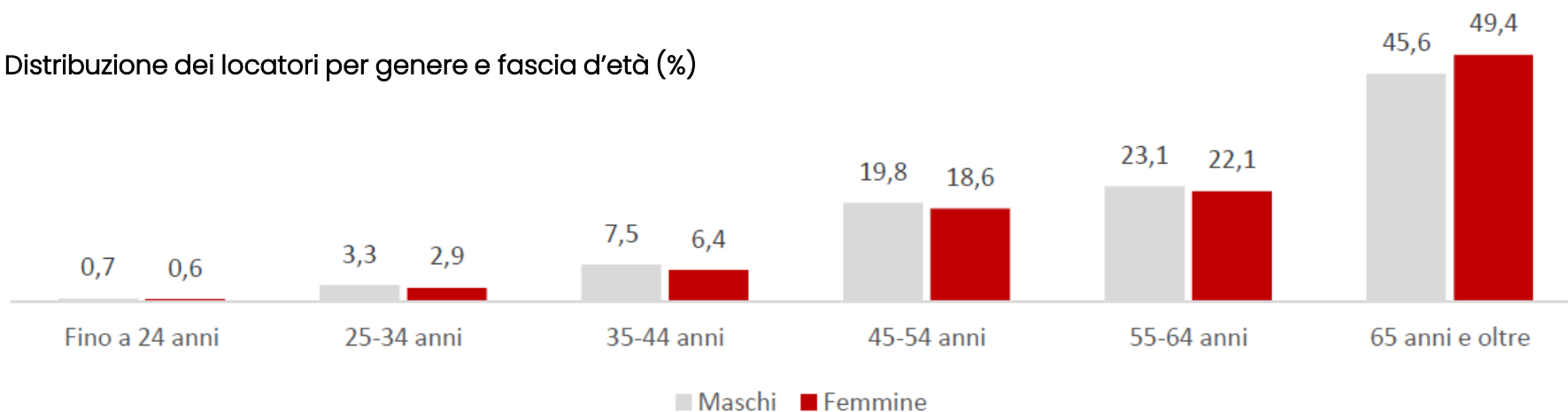
Anno di attestazione del contratto 	Tipologia del contratto 	Locatori 	
		N	%
2021 (gennaio-dicembre)	Abitativo 	967	95,3
	Studenti	23	2,3
	Transitorio	25	2,5
	Totale 2021	1.015	100,0
2022 (gennaio-luglio)	Abitativo 	371	98,4
	Studenti	3	0,8
	Transitorio	3	0,8
	Totale 2022	377	100,0

Distribuzione dei conduttori per genere (%)



locatori di nazionalità italiana: 94%

Distribuzione dei locatori per genere e fascia d'età (%)

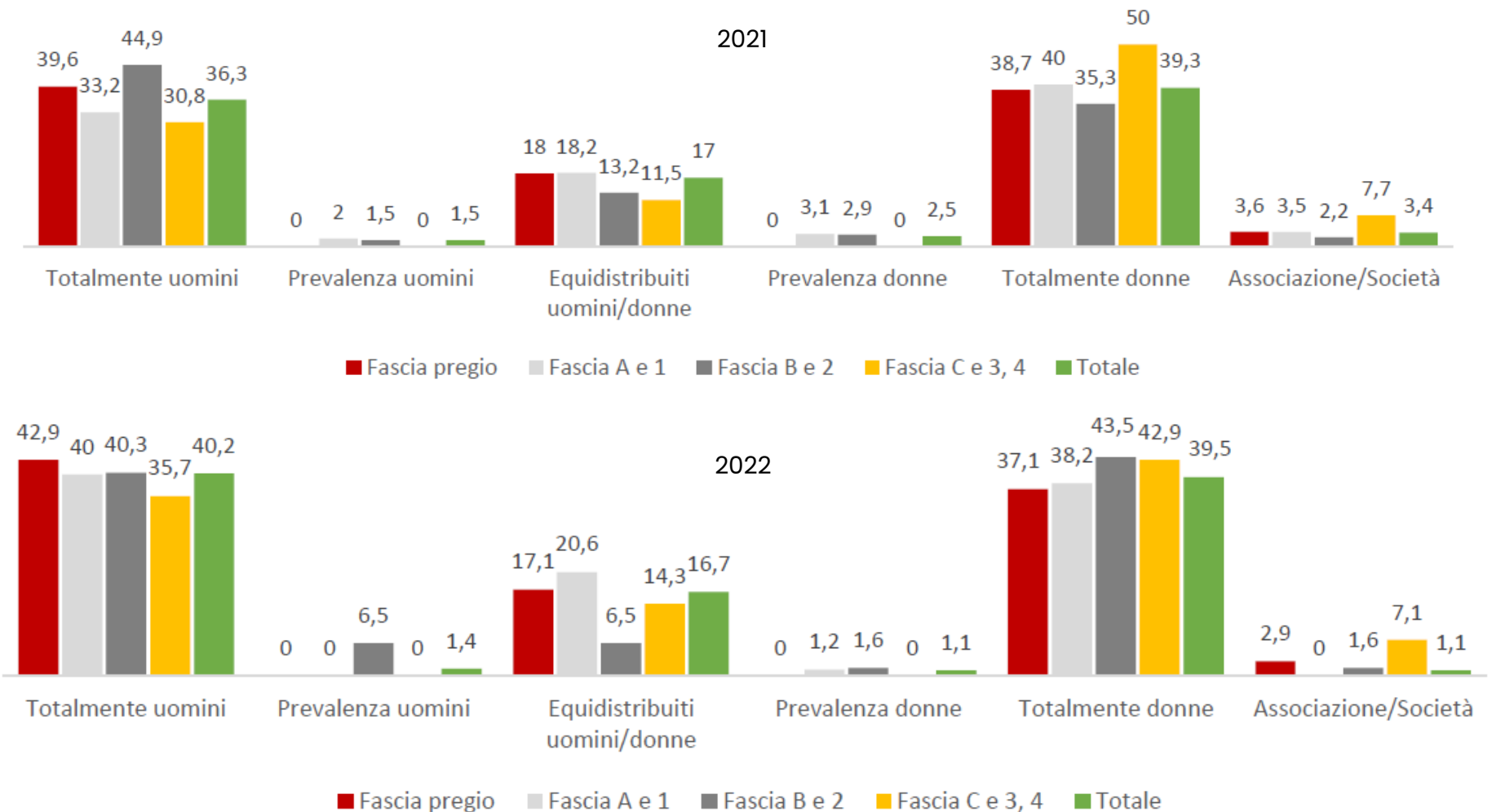


I LOCATORI (variabili aggregate)



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

Immobili per variabile aggregata di genere dei locatori e per aree omogenee di applicazione del canone (%)



I LOCATORI (sintesi)








Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

- Composizione bilanciata in termini di genere ma **polarizzata in base all'età anagrafica**: circa 2/3 locatori > 55 anni.
- Preponderanza di locatori di **nazionalità italiana (94%)**
- **Multilocatori** (locatori con più immobili in affitto a canone concordato): 57 nel 2021 e 28 nel 2022 > **assenza di speculazione**

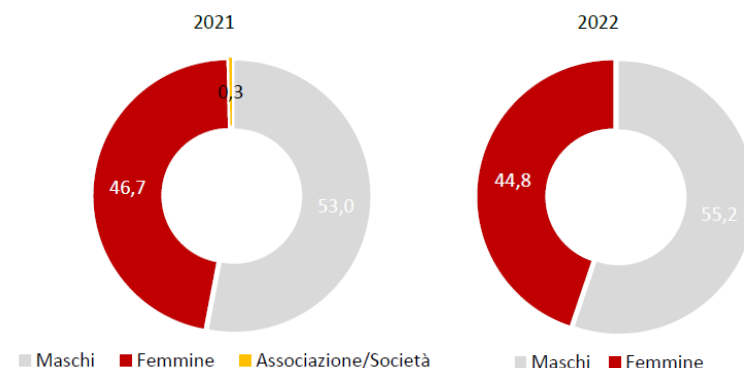
I CONDUTTORI



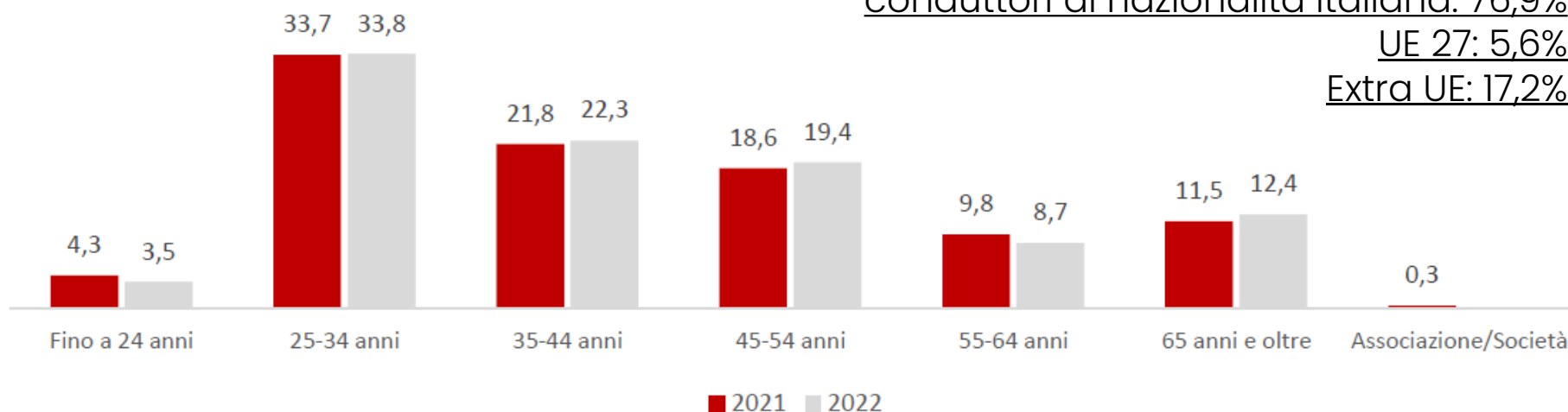
Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

Anno di attestazione del contratto 	Tipologia del contratto 	Conduttori 	
		N	%
2021 (gennaio-dicembre)	Abitativo 	930	94,9
	Studenti	34	3,5
	Transitorio	16	1,6
	Totale 2021	980	100,0
2022 (gennaio-luglio)	Abitativo 	346	98,6
	Studenti	3	0,9
	Transitorio	2	0,6
	Totale 2022	351	100,0

Distribuzione dei conduttori per genere (%)



Distribuzione dei conduttori per classi di età (%)



conduttori di nazionalità italiana: 76,9%

UE 27: 5,6%

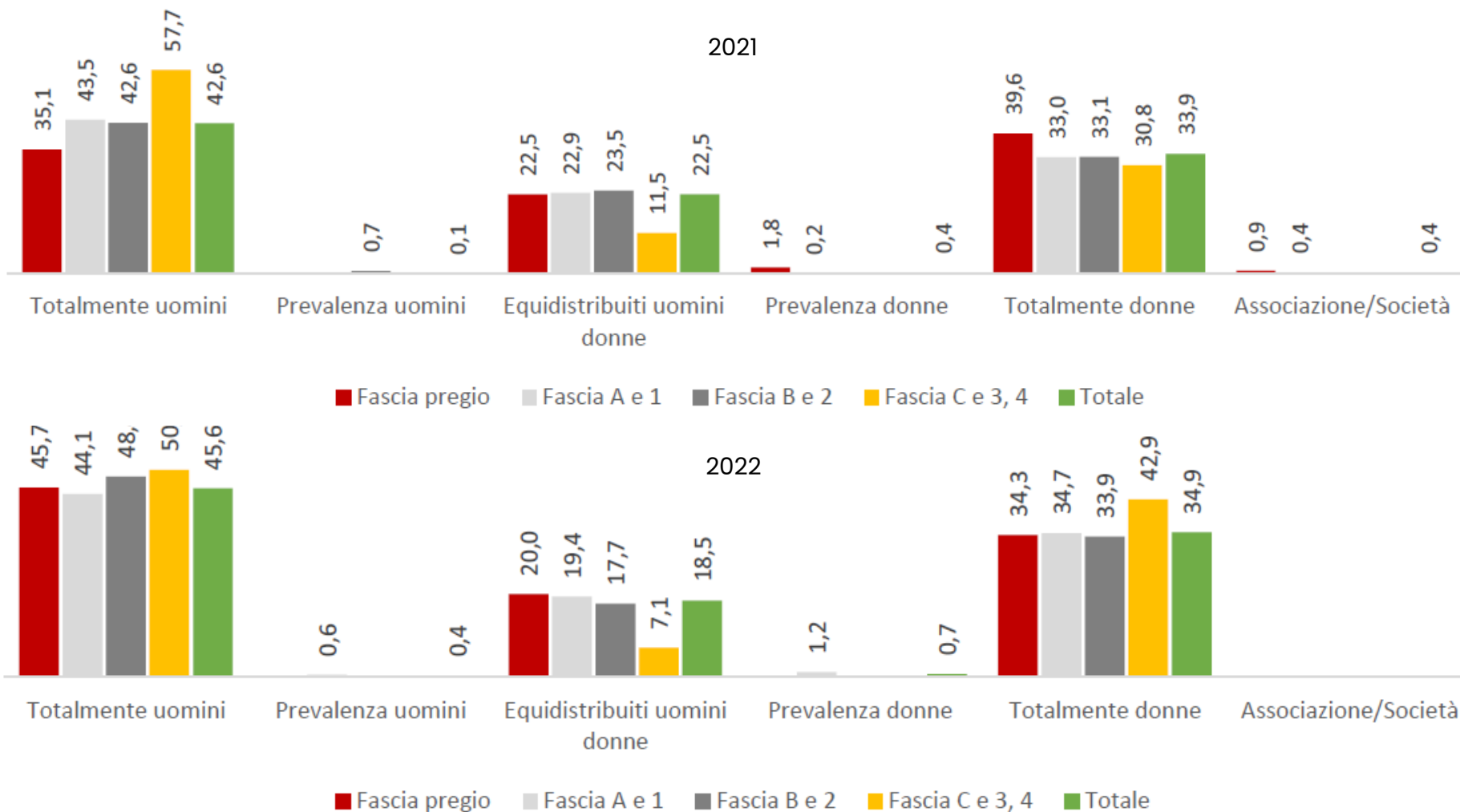
Extra UE: 17,2%

I CONDUTTORI (var. aggregate)



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

Immobili per variabile aggregata di genere dei conduttori e per aree omogenee di applicazione del canone (%)



I CONDUTTORI (sintesi)



Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

- Prevalenza della componente **maschile (53%)** tra i conduttori;
- **1/3** conduttori ha età compresa tra i **25 e i 34 anni**;
- Preponderanza di conduttori di **nazionalità italiana (76,9%)**

- Sembra emergere una **scelta incrociata di genere** tra locatori e conduttori: gli immobili con locatori «prevalentemente» o «totalmente donne» hanno più frequentemente conduttori «totalmente uomini» e viceversa
- Gli immobili con locatori «totalmente stranieri» hanno prevalentemente conduttori «totalmente stranieri».
- Per i conduttori «totalmente italiani» non emergono evidenze di rapporti preferenziali.

PROSSIMI PASSI



Osservatorio Metropolitan
Sistema Abitativo di Bologna

- Replicare l'indagine sull'ultima annualità (rinnovo accordo territoriale 2022/2023)
 - ✓ Osservare se/come l'ampliamento del criterio di maggiorazione sulla qualità energetica previsto dal nuovo accordo abbia prodotto effetti sui valori medi delle maggiorazioni
- Estendere il lavoro anche ad **altri database sindacali** per monitorare il fenomeno nella sua interezza e carpire le caratteristiche dell'offerta abitativa a canone concordato
- **Confrontare** i dati con quelli del comune capoluogo per cogliere eventuali logiche espansive, caratteristiche dello stock abitativo, differenziali nell'applicazione del canone.



Osservatorio Metropolitano
Sistema Abitativo di Bologna

▶ Grazie per
l'attenzione!

Benedetta Marani (Città Metropolitana di Bologna)

10 maggio 2023