

RAPPORTO 2018 SUL MERCATO IMMOBILIARE DELL'EMILIA ROMAGNA

MARZO 2018



RAPPORTO 2018 SUL MERCATO IMMOBILIARE DELL'EMILIA ROMAGNA

*REALIZZATO DA SCENARI IMMOBILIARI
IN COLLABORAZIONE CON CASA.IT*

Indice

1.	L'EMILIA ROMAGNA NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO	3
1.1.	Il mercato residenziale dell'Emilia Romagna: andamento e previsioni al 2020	3
1.2.	Analisi della province: andamento dei prezzi e variazioni dei volumi	6
1.2.1.	Bologna	6
1.2.2.	Ferrara	9
1.2.3.	Forlì	11
1.2.4.	Modena	13
1.2.5.	Parma	15
1.2.6.	Piacenza	17
1.2.7.	Ravenna	19
1.2.8.	Reggio Emilia	21
1.2.9.	Rimini	23
2.	I PRINCIPALI PROGETTI NEL SETTORE EDILIZIO TRA IL 2017 E IL 2020	25
3.	I PREZZI D'OFFERTA DI CASA.IT	31

1. L'EMILIA ROMAGNA NEL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO

1.1. Il mercato residenziale dell'Emilia Romagna: andamento e previsioni al 2020

Le compravendite effettuate sul territorio dell'Emilia Romagna rappresentano il 9,4 per cento delle transazioni residenziali italiane, posizionandosi al terzo posto nel mercato nazionale.

Il mercato della casa prosegue la dinamica positiva avviata nel 2016, che ha visto un aumento delle compravendite del 13,3 per cento nel 2017, arrivando a 51mila transazioni nell'intera regione. Si prevede un incremento delle compravendite pari al 15,7 per cento nel 2018, corrispondente a circa 59mila unità, portando la regione al secondo posto nella classifica italiana per crescita tra il 2018 e il 2017.

L'aspetto più evidente, dal lato della domanda, è l'aumento del numero di famiglie propense all'acquisto di un'abitazione, favorendo le località di provincia, con prezzi ancora vantaggiosi rispetto ai capoluoghi. È un indicatore di ritrovata fiducia verso il mercato residenziale, dall'aumento dell'erogazione di mutui e dal crescente numero di nuovi progetti residenziali o di riqualificazione dell'esistente, che miglioreranno l'offerta.

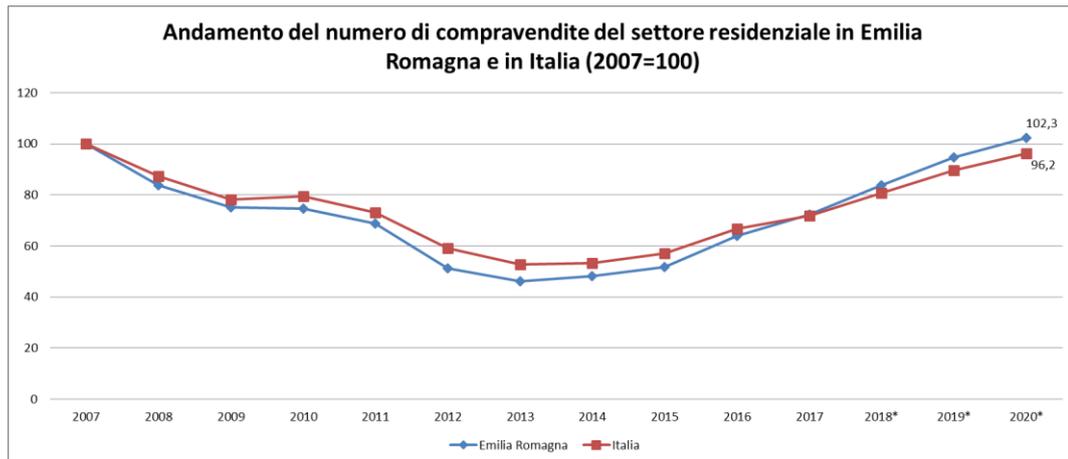
Classifica delle regioni italiane per crescita del mercato (%) 2018*/2017

Classifica	Regioni	% sul totale 2018*	2018*	2017	Var% 2018*/2017
1	Lombardia	22,7	143.500	123.000	16,7
2	Emilia Romagna	9,4	59.000	51.000	15,7
3	Lazio	11,0	69.500	60.500	14,9
4	Liguria	3,8	24.000	21.000	14,3
5	Piemonte	9,3	58.500	51.200	14,3
6	Veneto	9,0	57.000	50.000	14,0
7	Valle d'Aosta	0,3	1.900	1.700	11,8
8	Toscana	6,3	39.500	35.500	11,3
9	Friuli Venezia Giulia	1,3	8.500	7.700	10,4
10	Trentino Alto Adige	1,2	7.600	6.900	10,1
11	Umbria	1,1	6.900	6.300	9,5
12	Sardegna	2,1	13.000	12.000	8,3
13	Puglia	5,4	34.000	31.500	7,9
14	Marche	1,8	11.500	10.700	7,5
15	Sicilia	5,6	35.000	33.000	6,1
16	Campania	5,4	33.800	32.100	5,3
17	Molise	0,4	2.300	2.200	4,5
18	Calabria	1,7	10.700	10.300	3,9
19	Abruzzo	1,6	10.000	9.700	3,1
20	Basilicata	0,6	3.800	3.700	2,7
	ITALIA	100,0	630.000	560.000	12,5

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

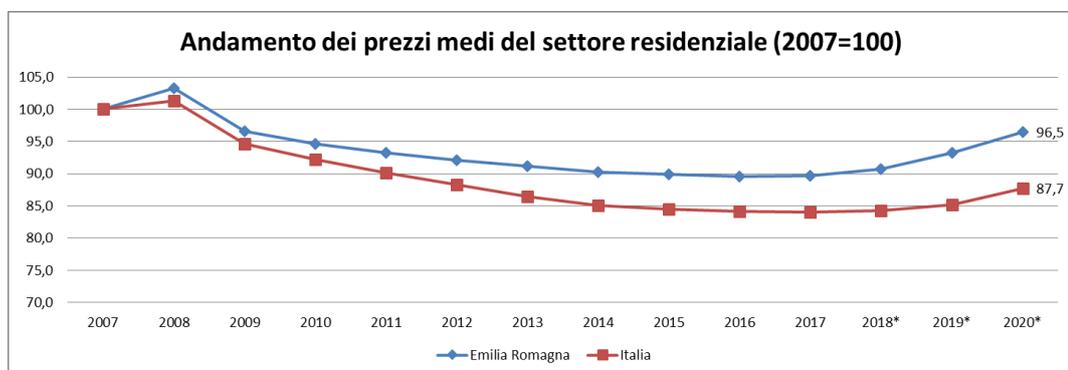
In dieci anni la regione Emilia Romagna ha mantenuto un andamento parallelo all'Italia, superandola nel 2017 con un aumento delle compravendite più accentuato, quando la regione ha censito un rialzo del 23 per cento circa. Anche se la crescita segue attualmente ritmi più moderati, rimarrà stabile nel prossimo biennio. Lentamente i volumi dovrebbero tornare ai livelli pre-crisi, superando le 72mila compravendite nel 2020.



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Anche i prezzi medi nominali stanno iniziando un trend positivo. A partire dal 2016 il rialzo delle quotazioni, specie nei capoluoghi, è costante e in prospettiva dovrebbe aumentare fino al 2020. I valori medi regionali rispetto al 2007 si sono contratti del dieci per cento circa, mentre in Italia si è registrato il sedici per cento in meno nel decennio.



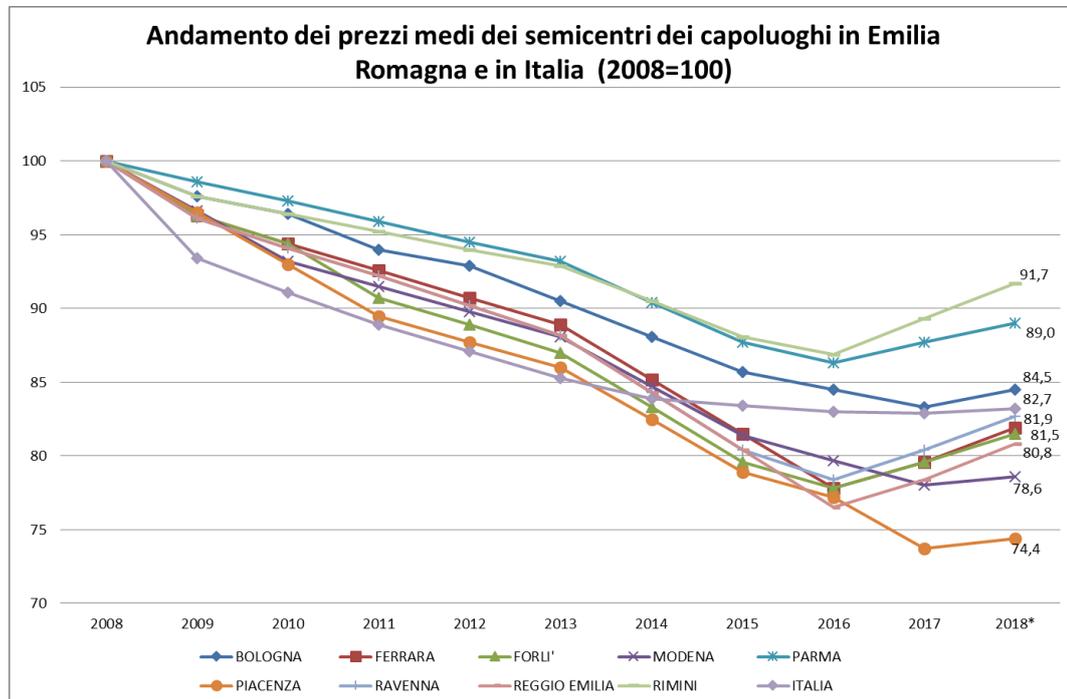
**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Fino al 2020 l'Emilia Romagna crescerà in termini di prezzi medi nominali di 6,2 punti percentuali, facendo meglio dell'Italia, pur sempre in ripresa. La regione tornerà vicino ai livelli del 2007. I prezzi si sono stabilizzati nel 2017 a livello regionale, riportando lo 0,1 per cento in più sul 2016. Migliora la prospettiva per il 2018, che è stimato in crescita dell'uno per cento.

Gli aumenti più consistenti delle quotazioni nel 2018 si avranno nei capoluoghi di provincia, con il semicentro di Rimini al più 2,7 per cento sul 2017. Ancora risultati positivi per Parma, in rialzo dell'1,6 per cento nel 2017 in vista di un trend ancor più positivo per l'anno in corso. Anche i semicentri degli altri capoluoghi registrano variazioni positive, ma nel decennio hanno subito variazioni più ampie di oltre il venti per cento rispetto ai valori del 2008.

Discorso diverso per Bologna, che nelle zone intermedie ha visto ancora un calo nel 2017 dell'1,4 per cento, ma crescerà della stessa misura nel 2018. L'andamento si mantiene ugualmente al di sopra della media italiana, che è in una fase di "ripresina" per il 2018, con la previsione dello 0,3 per cento in più rispetto al 2017 entro la fine dell'anno, così da invertire il trend negativo degli ultimi anni.



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2. Analisi della province: andamento dei prezzi e variazioni

1.2.1. Bologna

Il territorio della città metropolitana di Bologna ha attraversato la recente crisi con una buona resilienza, pur mostrando ancora alcuni elementi di debolezza. Il reddito imponibile pro capite del capoluogo e del territorio metropolitano si trovano al di sopra della media della penisola, e il tasso di disoccupazione risulta essere il cinquanta per cento inferiore a quello nazionale. Il numero di attività commerciali in sede fissa continua a crescere, a dispetto delle contrazioni rilevate in Italia tra il 2010 e il 2016, così come il numero di addetti al commercio, servizi e industria, delineando un panorama di stabilità per la domanda di immobili ad uso commerciale e terziario. In particolare, la città di Bologna negli ultimi anni ha dimostrato una robusta capacità di attrarre nuovi abitanti, compensando ampiamente il saldo naturale negativo della popolazione residente, su cui pesa in modo rilevante il calo della natalità unito all'invecchiamento della popolazione ed al conseguente aumento del tasso di mortalità. La dimensione media delle famiglie bolognesi è tra le più piccole fra le principali città italiane, ed è andata progressivamente riducendosi negli ultimi anni. La domanda di appartamenti di piccole dimensioni è infatti particolarmente elevata, rappresentando oltre il cinquanta per cento delle transazioni registrate nella città metropolitana di Bologna tra il 2013 e il 2016.

Il mercato immobiliare del capoluogo romagnolo registra ancora segnali di fragilità. Dopo una spiccata ripartenza nel 2016 con un incremento delle unità compravendute di circa il tredici per cento rispetto al 2015, nel 2017 l'indicatore è tornato in campo negativo con il 2,7 per cento in meno di abitazioni transate. Un dato che riguarda principalmente il capoluogo, mentre l'area metropolitana rimane sostanzialmente stabile rispetto al 2016. Per il 2018 sono attese 5.600 unità oggetto di compravendite nella città di Bologna, in aumento del 4,7 per cento rispetto al 2017, a fronte di un'offerta di 7.650 abitazioni. Anche il fatturato ha registrato un calo del quattro per cento, scendendo a 1,9 miliardi di euro, in seguito ad un aumento del dieci per cento nel 2016, per un valore dei beni scambiati di oltre due miliardi di euro. Una nuova spinta positiva, anche se moderata, è attesa per l'anno in corso.

Una tendenza al rialzo si sta affacciando sul fronte dei prezzi al metro quadro. Bologna dovrebbe crescere dell'1,1 per cento nelle zone di pregio nel 2018, con Santo Stefano che si classifica come quartiere migliore per una variazione del 6,7 per cento in più in dodici mesi rispetto a marzo 2017. Nella classifica dei quartieri per andamento dei prezzi medi nominali nell'ultimo anno, spicca il semicentro, che colleziona otto quartieri posizionati in rialzo dall'1,6 per cento al 6,7 per cento. Tra le aree centrali si classifica solo Saffi, con il 2,8 per cento in più su marzo 2017. In periferia si distingue Zamboni-Manifattura, con una

variazione positiva di quasi il due per cento. Al contrario, la media della città rimane ancora negativa con lo 0,6 per cento in meno rispetto a dodici mesi fa.

A seguito di ulteriori ribassi registrati nel 2017, il capoluogo nel 2018 riporta una crescita generalizzata riguardo ai prezzi medi nominali del centro e delle aree intermedie. La periferia, invece, si attesta ancora in calo del due per cento nell'anno corrente.

A distanza di dieci anni solo il centro sembra vicino a tornare ai livelli del 2017, mentre il semicentro ha perso il 19 per cento e la periferia il 29 per cento nel decennio.

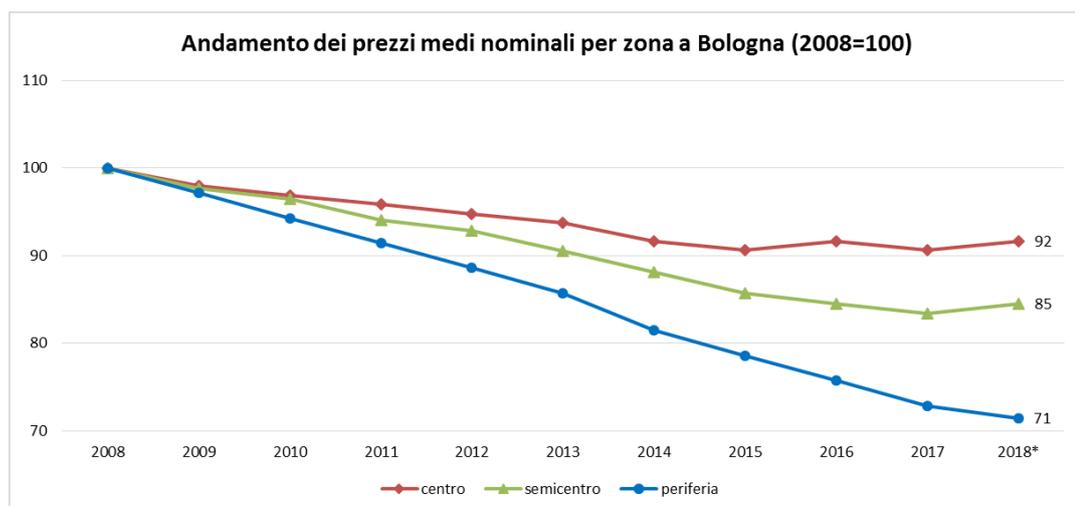
A livello regionale, nel decennio si conferma il centro la macro-area più resiliente, con Riva-Minzoni-Pietramellara in rialzo del 10,3 per cento, seguita da Piazza Maggiore e Polese-Avesella. Cali tra l'1,4 e il 4,4 per cento sono riportati dalla quarta posizione fino a fine classifica, in cui si alternano quartieri centrali e intermedi. La media della città, infatti, riporta un calo dell'8,7 per cento in dieci anni, gravato soprattutto dall'andamento dei quartieri periferici.

Il mercato immobiliare di Bologna

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	8.200	8.350	6.750	7.050	7.150	8.050	7.850	7.600	7.650
Compravendite (unità)	5.750	5.450	4.050	4.100	4.650	4.850	5.500	5.350	5.600
Fatturato (milioni di euro)	2250,0	2115,0	1690,0	1646,1	1790,0	1820,0	2000,2	1920,0	1970,0
Assorbimento totale (%)	70,1	65,3	60,0	58,2	65,0	60,2	70,1	70,4	73,2

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Classifica per variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Bologna

Classifica	Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
1	SANTO STEFANO	SEMICENTRO	6,7
2	IRNERIO	SEMICENTRO	6,0
3	SAN RUFFILLO	SEMICENTRO	4,5
4	VILLA IANO - GAIBOLA	SEMICENTRO	4,2
5	CASAGLIA - CAVAIONI	SEMICENTRO	3,1
6	SAFFI	CENTRO	2,8
7	COLLI	SEMICENTRO	2,0
8	ZAMBONI - MANIFATTURA	PERIFERIA	1,9
9	ROVERI - CEREDOLO	SEMICENTRO	1,7
10	FOSSOLO	SEMICENTRO	1,6
	Media città		-0,6

Fonte: Scenari Immobiliari

Classifica per variazione percentuale a dieci anni dei prezzi medi nominali nei quartieri a Bologna

Classifica	Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2008
1	RIVA - MINZONI - PIETRAMELLARA	CENTRO	10,3
2	PIAZZA MAGGIORE	CENTRO	8,5
3	POLESE - AVESELLA	CENTRO	1,4
4	SAN RUFFILLO	SEMICENTRO	-1,4
5	DE CRESCENZI - CIPRIANI	CENTRO	-1,6
6	SANTO STEFANO	SEMICENTRO	-2,4
7	ROVERI - CEREDOLO	SEMICENTRO	-3,2
8	SARAGOZZA	CENTRO	-3,7
9	SAFFI	CENTRO	-3,9
10	CAVINA - PO	SEMICENTRO	-4,4
	Media città		-8,7

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2.2. Ferrara

A Ferrara sono state acquistate 1.500 case nel 2017, ovvero l'8,7 per cento per cento in più rispetto al 2016. Il fatturato ha registrato un altro anno di crescita con il 6,1 per cento in più rispetto al 2016, per un valore di 329 milioni di euro. È aumentata anche l'offerta del 4,7 per cento nel 2017, con una previsione di crescita anche nel 2018. Stesso trend positivo è previsto per le compravendite e per il fatturato, in rialzo del 6,7 e del 4,9 per cento rispettivamente nel 2018.

Frena la contrazione dei prezzi medi nominali al metro quadro, dopo diverse annate di calo. Nel capoluogo si è registrato il 3,1 per cento in più per le zone di pregio nel 2017. Anche il semicentro è in ripresa del 2,4 per cento, mentre la periferia si è distaccata molto, con perdite del 4,5 per cento in un anno.

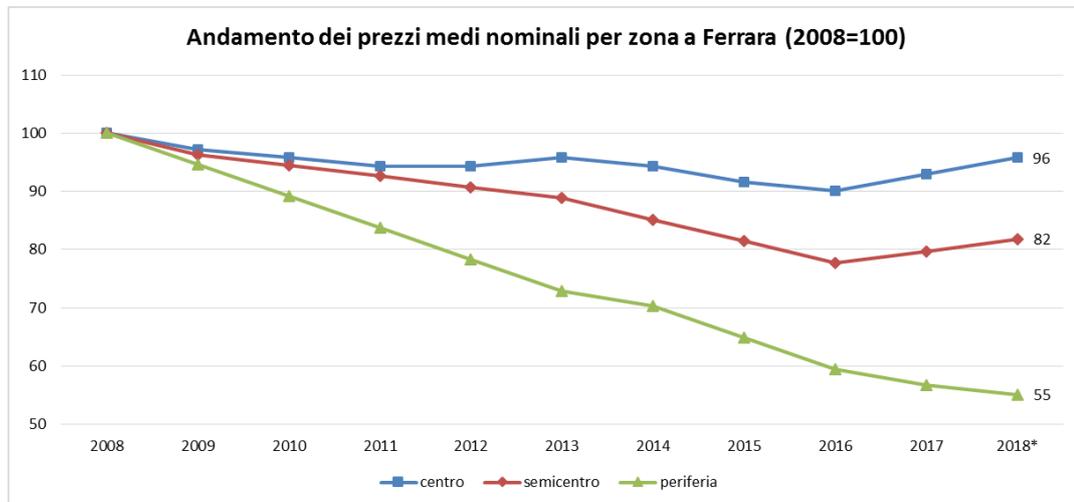
La media della città negli ultimi dodici mesi a livello di prezzi si è mantenuta positiva, con lo 0,5 per cento in più attestato a marzo 2018. Tra le zone migliori, il quartiere periferico Modena ha registrato il 3,2 per cento in più sul 2017 e la micro-area centrale Dentro Mura è aumentata del 3,1 per cento in dodici mesi. San Giorgio e Pontelago, invece, riportano i risultati peggiori della città anche quest'anno con il 5,3 per cento in meno rispetto a marzo 2017.

Il mercato immobiliare di Ferrara

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	2.650	2.600	2.250	2.100	2.080	2.050	2.150	2.250	2.300
Compravendite (unità)	1.860	1.690	1.350	1.220	1.100	1.230	1.380	1.500	1.600
Fatturato (milioni di euro)	440,0	402,0	338,0	290,7	256,6	280,0	310,2	329,0	345,0
Assorbimento totale (%)	70,2	65,0	60,0	58,1	52,9	60,0	64,2	66,7	69,6

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Ferrara

Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	2,7
DENTRO MURA	CENTRO	3,1
POMPOSA	SEMICENTRO	2,1
BOLOGNA	PERIFERIA	1,7
MODENA	PERIFERIA	3,2
ZONA ARTIGIANALE-S.GIORGIO	PERIFERIA	-5,3
BORGHO PUNTA	PERIFERIA	2,0
PONTELAGO	PERIFERIA	-5,3
Media		0,5

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2.3. Forlì

Nel capoluogo è in atto una ripartenza dal 2016 con un incremento delle unità residenziali compravendute di circa il 20,7 per cento rispetto al 2016, con 1.050 abitazioni nel 2017. Il fatturato registra un aumento del 8,2 per cento circa in un anno rispetto al 2016, per un valore di 217 milioni di euro. Per il 2018 si stima di tornare al livello del 2011, con 234 milioni di euro; mentre le case compravendute arriveranno a 1.150, cioè il 9,5 per cento in più rispetto allo scorso anno.

Ancora in calo i prezzi al metro quadro. Le zone centrali registrano una crescita dei prezzi pari all'1,9 per cento nel 2017, con il centro che riporta il risultato migliore per una variazione dell'1,3 per cento in più. Positivo il dato anche per le zone semicentrali e periferiche, con il 2,4 e il 3,7 per cento in più nel 2017.

In dieci anni è sempre il centro a dimostrare maggiore resilienza, con il quattordici per cento in meno rispetto al 2008. Una differenza che si ridurrà ulteriormente nel 2018, portando il centro al dodici per cento in meno in dieci anni. La periferia, invece, perde oltre il trenta per cento del valore dei prezzi tra il 2008 e il 2017, ma migliora le sue prospettive per il 2018, grazie a un trend positivo generalizzato.

Nell'ultimo anno è proprio il quartiere periferico di Coriano a registrare il risultato migliore con il 2,9 per cento in più rispetto a marzo 2017, mentre Cava-Romiti e Pieve Acquedotto perdono circa il tre per cento nello stesso periodo.

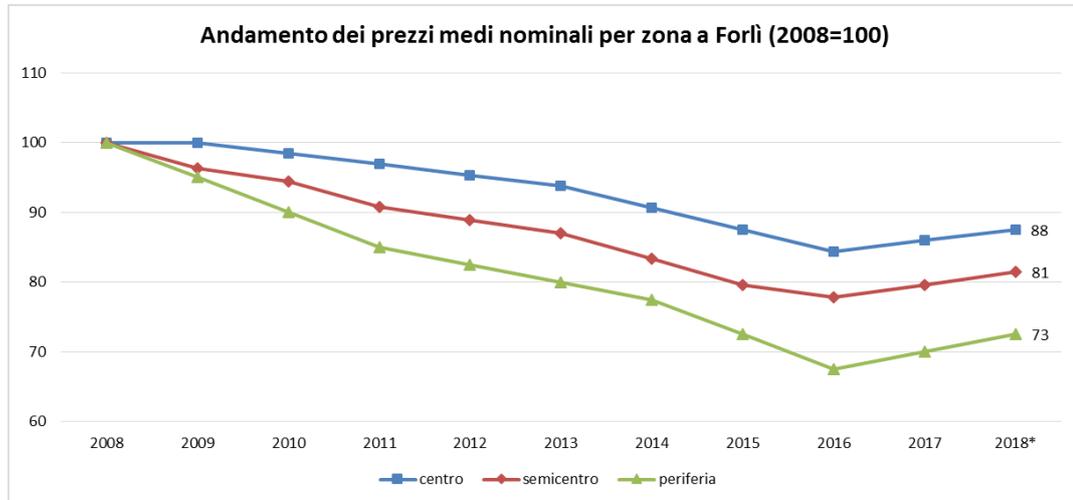
Variazioni positive si registrano per cento e semicentro, permettendo alla media della città di riportare una crescita dello 0,8 per cento negli ultimi dodici mesi a proposito di prezzi medi nominali.

Il mercato immobiliare di Forlì

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	1.950	1.660	1.300	1.110	1.100	1.280	1.350	2.000	2.200
Compravendite (unità)	1.400	1.160	900	690	730	770	950	1.050	1.150
Fatturato (milioni di euro)	265,0	232,0	205,0	163,0	167,1	170,4	200,6	217,0	234,0
Assorbimento totale (%)	71,8	69,9	69,2	62,2	66,4	60,2	70,4	52,5	52,3

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Forlì

Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	1,9
SPAZZOLI-CAMPO DI MARTE	SEMICENTRO	2,1
OSPEDALETTO-FORO BOARIO	SEMICENTRO	2,3
CAVA-ROMITI	PERIFERIA	-3,0
CA' OSSI-VECHIAZZANO	PERIFERIA	2,8
PIEVE ACQUEDOTTO	PERIFERIA	-3,2
CORIANO	PERIFERIA	2,9
Media		0,8

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2.4. Modena

Anche Modena ha risentito della crisi economica, come si vede dall'andamento delle compravendite, che subiscono un crollo a partire dal 2008 fino al 2015, quando iniziano a vedersi i primi segnali di ripresa, ma anche nel 2018 non si pensa di tornare ai livelli del 2010.

Nell'anno 2017 il numero di case transate è calato del 4,8 per cento, con duemila scambi. Anche il fatturato, dopo due annate positive, ha incassato un nuovo calo del 6,1 per cento, attestandosi al di sotto dei 404 milioni censiti nel 2016.

Si è arrestata la contrazione dei prezzi per il 2017, con il centro che ha riportato una variazione del 2,4 per cento in più, le zone intermedie sono diminuite del 2,1 per cento nello stesso anno, mentre la periferia segna un forte calo del 5,6 per cento rispetto al 2016.

Per il 2018 sono previsti rialzi dell'1,2 per cento per il centro e dello 0,9 per cento per le zone intermedie, mentre è in calo la periferia di circa il tre per cento. Nel capoluogo al 2017 in dieci anni si è perso il dieci per cento del valore delle quotazioni di vendita, e a soffrire di più è stata la periferia, che ha perso il 37 per cento circa nel decennio.

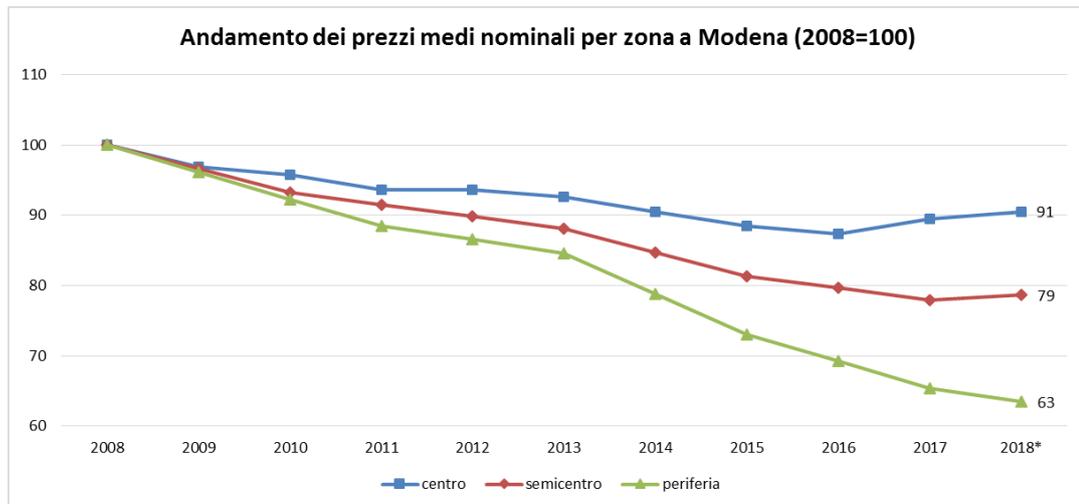
Negli ultimi dodici mesi l'unico quartiere di Modena a riportare un risultato positivo è stato il centro storico, dove i prezzi sono in salita del 2,4 per cento. Le altre zone registrano cali compresi tra il due e il tre per cento, portando la media cittadina al livello del 2,1 per cento in meno rispetto a marzo 2017.

Il mercato immobiliare di Modena

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	4.330	4.280	3.070	3.090	3.100	3.570	3.800	3.950	4.100
Compravendite (unità)	3.030	2.780	1.970	1.860	1.670	1.790	2.100	2.000	2.100
Fatturato (milioni di euro)	600,0	559,0	430,0	388,5	336,7	350,0	404,6	380,0	392,0
Assorbimento totale (%)	70,0	65,0	64,2	60,2	53,9	50,1	55,3	50,6	51,2

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Modena

Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	2,4
S. FAUSTINO	SEMICENTRO	-2,0
S.AGNESE	SEMICENTRO	-2,0
CROCETTA	SEMICENTRO	-2,4
VILLAGGIO GIARDINO	PERIFERIA	-2,5
MADONNINA	PERIFERIA	-2,7
VILLAGGIO ZETA	PERIFERIA	-2,8
MODENA EST	PERIFERIA	-2,9
BUON PASTORE	PERIFERIA	-2,3
TORRAZZI	PERIFERIA	-3,2
SACCA	PERIFERIA	-3,1
Media		-2,1

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2.5. Parma

Una delle poche città della regione a proseguire sul sentiero della crescita è Parma. Nel 2017 sono state censite 2.600 unità oggetto di compravendita, con un incremento del quattro per cento rispetto al 2016. Il fatturato registra un modesto aumento dell'1,6 per cento circa in un anno rispetto al 2016, per un valore di 490 milioni di euro. Per il 2018 si attendono tremila compravendite e 550 milioni di euro di fatturato, con variazioni percentuali a doppia cifra.

Una tendenza al rialzo si nota anche a proposito dei prezzi medi al metro quadro: il centro ha registrato una variazione positiva nel 2017 e il semicentro è cresciuto dell'1,6 per cento in un anno, al contrario della periferia, ce riporta ancora cali del 4,3 per cento nel 2017. Con il 2018 le previsioni si mantengono positive e un miglioramento è atteso anche per la situazione della periferia, che frenerà il ritmo di contrazione dei valori. Anche in un quadro decennale le zone periferiche si distanziano dal resto della città, che invece è vicina ai livelli del 2008.

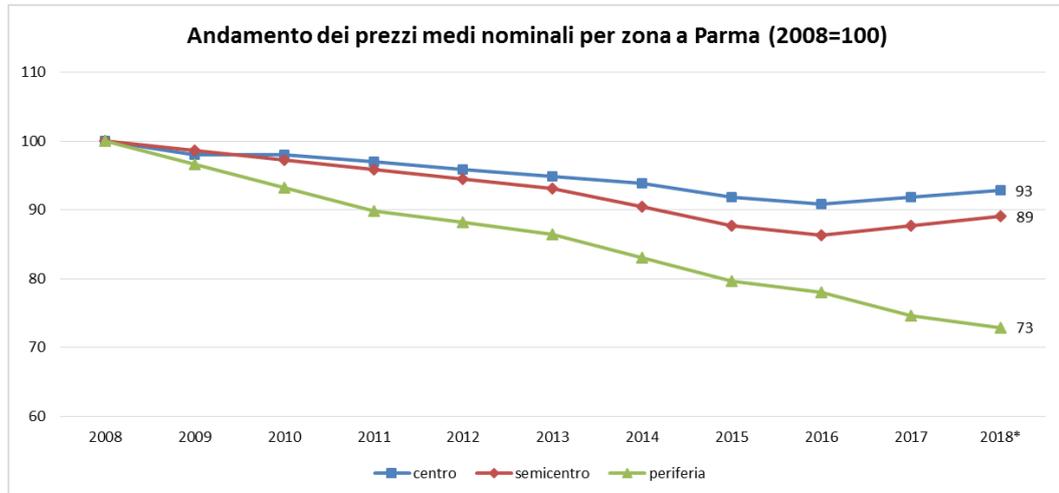
Negli ultimi dodici mesi il centro storico è risultato in crescita del 2,7 per cento e le zone intermedie riportano variazioni positive tra l'1,4 e l'1,9 per cento. A causa delle forti contrazioni dei quartieri periferici, tuttavia, la media si attesta ancora in campo negativo, con l'1,6 per cento in meno rispetto a marzo 2017.

Il mercato immobiliare di Parma

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	3.960	3.820	3.200	3.400	3.740	3.870	3.850	3.950	4.100
Compravendite (unità)	3.250	3.060	2.250	2.210	2.540	2.440	2.500	2.600	3.000
Fatturato (milioni di euro)	645,0	621,0	469,0	447,1	499,4	471,6	479,1	490,0	550,0
Assorbimento totale (%)	82,1	80,1	70,3	65,0	67,9	63,0	64,9	65,8	73,2

**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari



*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Parma

Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	2,7
OLTRE TORRENTE	CENTRO	-1,4
OSPEDALE-SPEZIA	SEMICENTRO	1,9
CITTADELLA	SEMICENTRO	1,4
STAZIONE-S. LEONARDO	PERIFERIA	-3,9
SAN LAZZARO	PERIFERIA	3,2
CROCETTA-AEROPORTO	PERIFERIA	-4,3
MONTEBELLO	PERIFERIA	-3,9
SUBURBIO NORD	PERIFERIA	-5,6
SUBURBIO SUD	PERIFERIA	-5,9
Media		-1,6

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2.6. Piacenza

Anche a Piacenza continua il trend di crescita. La città ha registrato un incremento delle compravendite nel 2017 con 1.350 unità scambiate, cioè il 12,5 per cento rispetto al 2016, accompagnato da un aumento dell'offerta del 3,2 per cento. Il fatturato ha riportato un aumento del 9,4 per cento in un anno rispetto al 2016, per un valore di 252 milioni di euro. Nel 2018 la crescita di questi indicatori sarà più contenuta, ma ugualmente incoraggiante, con una previsione del 7,4 per cento in più di unità transate e il 5,2 per cento di fatturato in aumento sul 2017.

In ripresa le quotazioni delle zone centrali, con l'1,4 per cento in crescita nel 2017. Il resto del capoluogo, invece, ha seguito la tendenza opposta, riportando il 4,5 per cento in meno rispetto al 2016 in semicentro e il 3,8 per cento in meno in periferia.

Una ripartenza più generalizzata è stimata per il 2018, quando anche il semicentro crescerà dell'uno per cento, mentre non si arresterà la discesa della periferia, che continuerà a perdere il quattro per cento nel corso dell'anno.

In dieci anni la città ha perso circa il diciotto per cento del valore dei prezzi medi nelle zone centrali, andando gradualmente ad aumentare la portata della contrazione nella misura in cui ci si allontana dalle zone di pregio, fino ad arrivare alla periferia, che perde il 35 per cento rispetto al 2008.

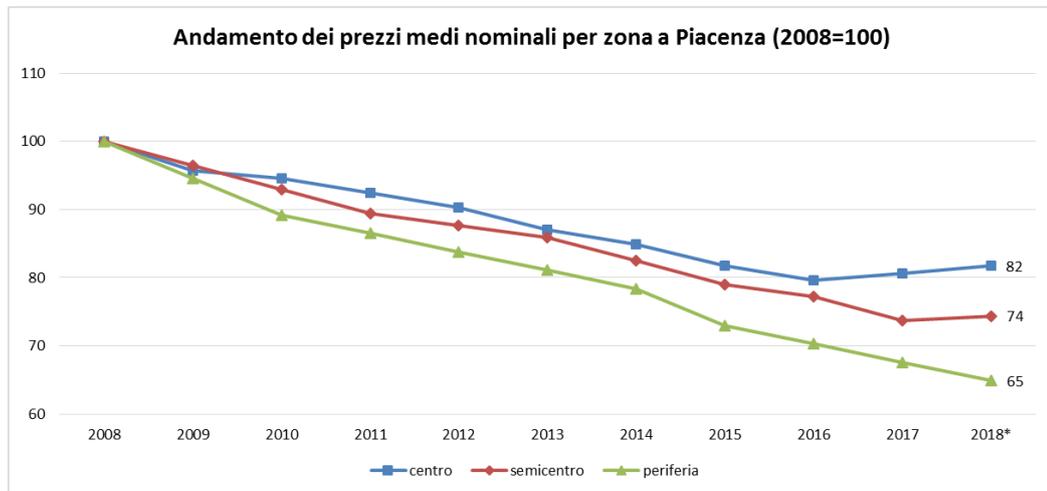
I quartieri con i risultati migliori nell'ultimo anno si posizionano in centro, con l'unica eccezione della zona periferica La Verza, che è in crescita del quattro per cento. La media della città, di conseguenza, si attesta ancora in calo dell'1,5 per cento negli ultimi dodici mesi.

Il mercato immobiliare di Piacenza

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	2.330	2.270	1.970	1.850	1.780	1.800	2.180	2.250	2.300
Compravendite (unità)	1.680	1.500	1.170	1.020	920	1.000	1.200	1.350	1.450
Fatturato (milioni di euro)	345,0	313,0	254,0	215,8	192,1	201,0	230,3	252,0	265,0
Assorbimento totale (%)	72,1	66,1	59,4	55,1	51,7	55,6	55,0	60,0	63,0

**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Piacenza

Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	2,7
BUFFALORA	SEMICENTRO	0,0
S. LAZZARO-REGINA MARGHERITA	SEMICENTRO	-2,0
VEGGIOLETTA-TURATI	SEMICENTRO	-2,2
BORGO TREBBIA	PERIFERIA	-2,9
FARNESIANA-GALLEANA	PERIFERIA	-3,1
LE MOSE-QUARTIERE 2000	SEMICENTRO	-3,0
CAPITOLO-ZONA INDUSTRIALE	PERIFERIA	-4,2
GERBIDO	PERIFERIA	-4,5
LA VERZA	PERIFERIA	4,0
Media		-1,5

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2.7. Ravenna

A Ravenna si registra un incremento delle compravendite nel 2017 con 2.250 unità oggetto di compravendita, ovvero il 5,6 per cento in più rispetto al 2016, mentre l'offerta è aumentata del due per cento nello stesso periodo, causando un aumento dell'assorbimento oltre il settanta per cento. Il fatturato è risultato in aumento del 3,2 per cento circa, con 340 milioni di euro nel 2017.

Per il 2018 sono previsti aumenti del 4,4 per cento per le compravendite, che arriveranno a quota 2.350, e del 2,9 per cento per il fatturato con 350 milioni di euro.

Lieve rialzo sul fronte dei prezzi al metro quadro. Ravenna acquista circa il due per cento nelle zone di pregio nel 2017, e incrementi tra il 2,4 e il 2,9 per cento sono stati riscontrati in semicentro e periferia. Qui i prezzi hanno avviato la ripresa già tra il 2015 e il 2016, così che nel 2018 centro e semicentro si collocano ora in calo del quindici e del diciassette per cento rispettivamente sul 2008, distanziando la periferia di dieci punti percentuali.

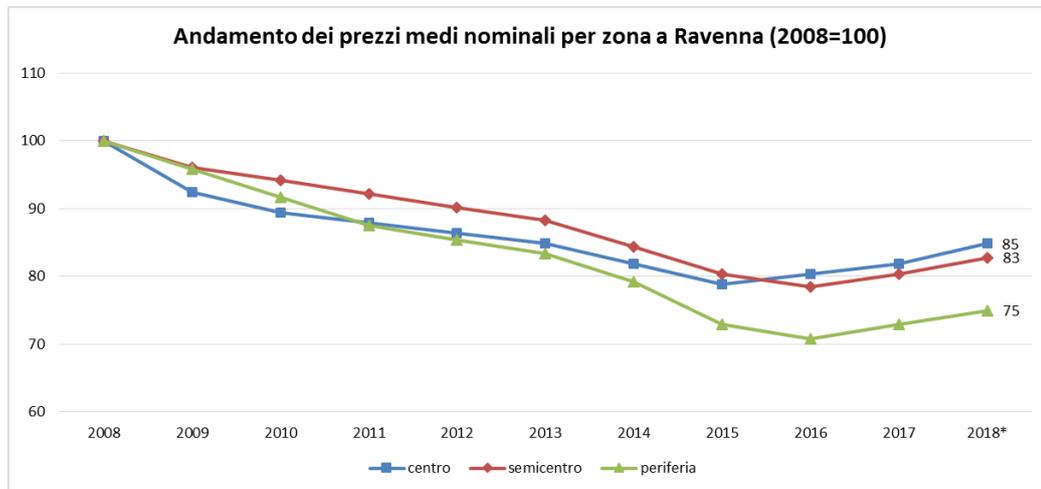
Le variazioni dei quartieri negli ultimi dodici mesi sono tutte positive, portando la media all'1,2 per cento in più rispetto a marzo 2017. Le uniche eccezioni negative sono costituite da Ponte nuovo-Classe e Anic, che perdono oltre il due per cento a marzo 2018.

Il mercato immobiliare di Ravenna

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	3.900	3.800	3.460	3.400	2.730	2.840	3.040	3.100	3.170
Compravendite (unità)	2.830	2.660	2.080	1.870	1.640	1.850	2.130	2.250	2.350
Fatturato (milioni di euro)	465,0	443,0	355,0	305,3	264,1	291,0	329,4	340,0	350,0
Assorbimento totale (%)	72,6	70,0	60,1	55,0	60,1	65,1	70,1	72,6	74,1

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Ravenna

Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	1,7
BORGO S. BIAGIO	SEMICENTRO	1,9
STADIO	SEMICENTRO	2,0
BORGO S. ROCCO	SEMICENTRO	2,2
BORGO SAFFI	SEMICENTRO	2,3
DARSENА	PERIFERIA	2,3
PORTO FUORI	PERIFERIA	2,6
PONTE NUOVO-CLASSE	PERIFERIA	-2,1
BORGO MONTONE	PERIFERIA	2,2
ANIC	PERIFERIA	-2,7
Media		1,2

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2.8. Reggio Emilia

Sono state 1.850 le compravendite a Reggio Emilia nel 2017, cioè il 2,8 per cento in più rispetto all'anno precedente – già particolarmente positivo. Le ripercussioni sono positive anche sul fatturato, che è arrivato a 416 milioni di euro, cioè l'1,1 per cento in più in un anno.

Incrementi più consistenti sono attesi per il 2018, che vedrà una crescita dell'8,1 per cento delle transazioni e del 5,8 per cento del fatturato.

Sono in aumento i prezzi medi nominali al metro quadro in centro e in semicentro, con variazioni comprese tra l'uno e il due per cento nelle zone di pregio nel 2017. In dieci anni, il centro ha perso circa dieci punti percentuali rispetto al livello censito nel 2008, ma ha intrapreso la ripresa già nel 2016, seguito a breve distanza dal semicentro. Destino diverso per la periferia, che invece risulta ancora in calo e rispetto al decennio scorso perde il quaranta per cento del valore delle quotazioni.

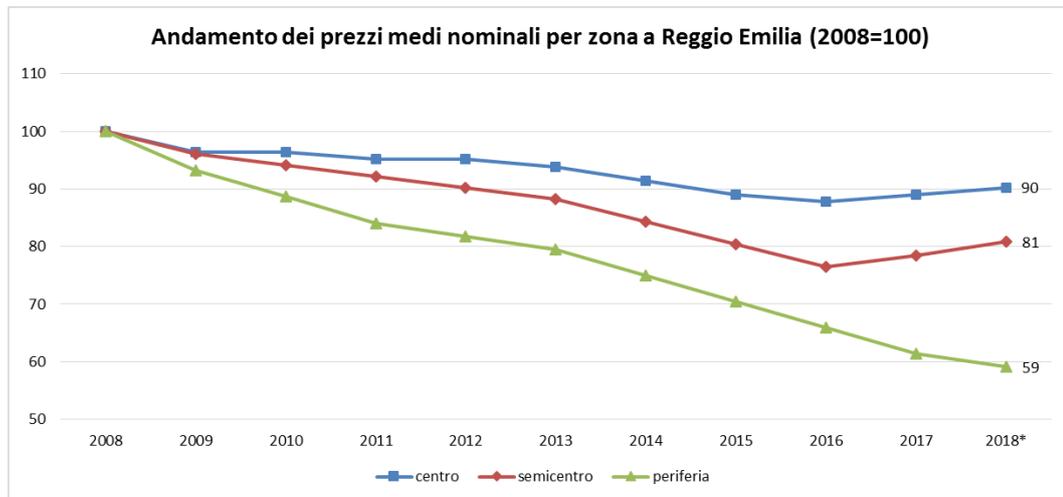
Lo stesso andamento è rispecchiato dall'analisi dei quartieri nel corso degli ultimi dodici mesi, che mostrano il centro storico e i semicentri in crescita rispettivamente di circa l'uno e il due per cento. Al contrario, le zone periferiche perdono tra il tre e il quattro per cento. La media della città, infatti, si attesta ancora all'1,2 per cento in meno rispetto a marzo 2017.

Il mercato immobiliare di Reggio Emilia

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	3.050	3.040	2.010	2.040	2.500	2.880	2.980	3.000	3.050
Compravendite (unità)	2.230	2.040	1.410	1.330	1.500	1.590	1.800	1.850	2.000
Fatturato (milioni di euro)	532,0	502,0	352,0	322,0	354,6	369,0	411,4	416,0	440,0
Assorbimento totale (%)	73,1	67,1	70,1	65,2	60,0	55,2	60,4	61,7	65,6

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Reggio Emilia

Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	1,4
TONDO-TRIBUNALE	SEMICENTRO	2,3
REGINA PACIS	SEMICENTRO	2,4
S. PELLEGRINO	SEMICENTRO	2,7
OSPIZIO-S.MAURIZIO	PERIFERIA	-3,3
BUCO-PAPPAGNOCCA	PERIFERIA	-2,9
PIEVE MODOLENA	PERIFERIA	-3,4
COVIOLO	PERIFERIA	-3,1
SESSO-CAVAZZOLI	PERIFERIA	-3,4
AEROPORTO-GAVASSA	PERIFERIA	-4,2
Media		-1,2

Fonte: Scenari Immobiliari

1.2.9. Rimini

A Rimini nel 2017 sono stati compravenduti 1.350 compravendite residenziali, il 3,8 per cento in più rispetto al 2016, a cui è corrisposto un aumento dell'1,6 per cento del fatturato in un anno, per un valore di oltre 314 milioni di euro. L'offerta si attesta a 1.900 unità, facendo salire l'assorbimento al 71,1 per cento. Nel 2018 l'offerta di immobili sfiorerà le duemila abitazioni in vendita, mentre le compravendite saliranno del 7,4 per cento, con ripercussioni favorevoli per fatturato e assorbimento, che cresceranno del quattro e tre per cento rispettivamente.

In rialzo i prezzi medi nominali al metro quadro nelle zone di pregio per il 2017, che riportano una variazione positiva di circa il due per cento in più sul 2016. In semicentro i prezzi sono cresciuti del 2,7 per cento nel 2017, mentre la periferia è ancora in ribasso del 4,3 per cento e continuerà a scendere del 2,2 nel 2018. In dieci anni a partire dal 2008, il centro è quasi tornato ai valori del 2008, così come il semicentro, che riporta circa l'otto per cento di calo rispetto ai valori precedenti. L'andamento della periferia, invece, si discosta dal reso del capoluogo con circa venti punti percentuali in meno.

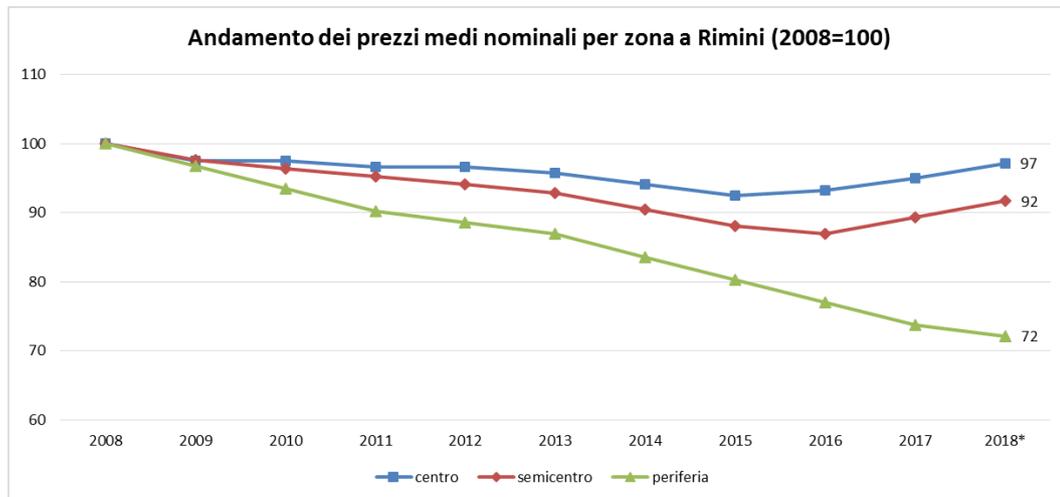
Negli ultimi dodici mesi la media della città si è dimostrata in crescita dello 0,8 per cento, con risultati positivi in quasi tutte le zone, ad esclusione del semicentrale Torre Pedrera e, ancora una volta, della periferia, che perde oltre il quattro per cento rispetto a marzo 2017.

Il mercato immobiliare di Rimini

Indicatori	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
Offerta (unità)	3.010	2.840	2.330	2.180	1.690	1.750	1.850	1.900	1.980
Compravendite (unità)	2.260	1.990	1.490	1.310	1.060	1.140	1.300	1.350	1.450
Fatturato (milioni di euro)	550,0	498,0	383,0	328,4	262,3	275,0	309,1	314,0	326,0
Assorbimento totale (%)	75,1	70,1	63,9	60,1	62,7	65,1	70,3	71,1	73,2

**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari



**Previsione*

Fonte: Scenari Immobiliari

Variazione percentuale annuale dei prezzi medi nominali nei quartieri a Rimini

Quartiere	Zona	Var % marzo 2018/marzo 2017
CENTRO STORICO	CENTRO	3,5
MARINA CENTRO	CENTRO	0,9
S. GIULIANO A MARE	SEMICENTRO	3,1
BELLARIVA	SEMICENTRO	1,4
RIVAZZURRA	SEMICENTRO	2,6
RIVABELLA-TORRE PEDRERA	SEMICENTRO	-1,5
CAMPANA	SEMICENTRO	2,4
COVIGNANO	SEMICENTRO	2,5
BORGO XX SETTEMBRE	SEMICENTRO	2,4
CELLE	PERIFERIA	-4,1
PERIFERIA SUD	PERIFERIA	-4,5
Media		0,8

Fonte: Scenari Immobiliari

2. I PRINCIPALI PROGETTI NEL SETTORE EDILIZIO TRA IL 2017 E IL 2020

Bologna

1. **Le sfumature.** Realizzazione di un complesso residenziale costituito da otto unità abitative. Il complesso è sito in via Bosi 8, nella periferia sud della città; la proprietà è di Fantoni Gianni srl. La metratura media degli appartamenti è di 120 mq con un prezzo pari a 3.750 euro al mq. Il completamento è previsto per la metà del 2018.
2. **Le Terrazze di via Oretti.** In via Oretti si realizzerà una nuova costruzione di tre edifici. La proprietà è di Pavirani costruzioni. Le tipologie sono di diverse metrature con finiture di pregio e impianti volti al risparmio energetico. La consegna è prevista per l'estate 2018. Il prezzo di vendita varia tra 3.880 e 4.100 euro al metro quadrato.
3. **Bologna quartiere Savena.** Riqualficazione di undici edifici nei quartieri della città individuati attraverso il percorso partecipato "Collaborare Bologna". Undici luoghi che verranno trasformati grazie ai fondi europei del Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane 2014/2020 conosciuto come Pon Metro. Al momento ha avuto inizio la fase burocratica per la riqualficazione di questi immobili e si delinea il percorso di co-progettazione all'interno di specifici laboratori di quartiere. I luoghi scelti sono l'ex Casa Boschini, Villa Serena, lo spazio per attività giovanili e palestra popolare all'interno del centro sportivo Barca, la biblioteca Tassinari Clo' e Villa Spada, la centrale termica della biblioteca Borges e il nido Coccheri, il PalaDozza, lo spazio per attività giovanili e palestra popolare all'interno del centro sportivo Pizzoli, l'ex scuola di via Lombardia 36, l'ex centro civico via Portazza, l'ex edificio rurale in via Fantoni 13 e l'ex mercato San Donato.
4. **Condominio via Scandellara.** Intervento consiste in una ristrutturazione di un fabbricato residenziale esistente con struttura in muratura di mattoni di laterizio. Il complesso di compone di 11 unità e ognuna ha un costo che va dai tremila ai 3.500 euro al metro quadro. La consegna è prevista nel 2018.
5. **Zona Savena.** Si prevede la realizzazione di appartamenti di ampie metrature, posti auto e garage. Si tratta in totale di 24 abitazioni con consegna prevista per il 2019. La superficie è compresa tra i 67 e i 110 mq. Il prezzo di vendita varia tra 2.300/2.500 euro mq.
6. **Zona Savena.** È in costruzione un complesso che prevede tipologie di appartamenti a partire dai piani terra con giardino privato, fino ai piani intermedi con terrazze abitabili e giardini pensili, con un unico attico al secondo piano. I prezzi di vendita si aggirano sui 3.200 euro mq e l'intermediazione viene effettuata da San Lazzaro immobiliare. La consegna è prevista per la fine del 2019.
7. **Villa Guidalotti ad Ozzano dell'Emilia.** La superficie totale da riqualficare è pari a 2.427 mq, mentre la proprietà è di Alma Mater Studiorum – Università di Bologna. L'edificio, edificato nel suo nucleo originario nel 1500, per la sua localizzazione ben si presta ad essere adibito a struttura turistico-ricettiva e residenziale. Non si conoscono i temi previsti per l'inizio dei lavori.
8. **Area di Bologna Ravone.** Di proprietà delle Ferrovie dello Stato, l'area di intervento è localizzata nelle vicinanze della stazione Fs Bologna centrale, nell'ex scalo Ferroviario di

Bologna-Ravone, che verrà riconvertito ad usi urbani. La superficie territoriale di 340mila mq, consente l'edificazione di 135mila mq di superficie totale, di cui 94.500 mq con destinazione residenziale e 40.500 mq con destinazione commerciale e direzionale. L'area di valorizzazione è ricompresa tra via Cesarini, via del Chiù e i binari dello scalo ferroviario.

9. **Corticella 203.** Si tratta di un complesso di 14 unità abitative con prezzi che vanno dai tremila ai quattromila euro al metro quadro e saranno pronte per marzo 2019. Il fabbricato signorile e dal design moderno sarà realizzato con tecnologia d'avanguardia per quanto concerne coibentazione, insonorizzazione e sicurezza antisismica. Le unità immobiliari sono caratterizzate da giardino privato al piano terreno o superfici terrazzate ai piani alti.
10. **Complesso quartiere Bertalia, via del Lazzaretto.** Progetto di realizzazione di un complesso residenziale costituito da otto unità abitative nel semicentro nord della città. Il mediatore è Venturoli Costruzioni. La metratura media degli appartamenti è di circa 140 mq con un prezzo pari a 2.500 euro al mq. Il completamento è previsto per dicembre 2018.
11. **Complesso via Parisio, 34.** Progetto di realizzazione di un complesso residenziale costituito da due palazzine, per un totale di 26 appartamenti, in via Parisio nel semicentro sud della città. L'iniziativa è di Aedes srl con la commercializzazione affidata a CasaBO e Realkasa. Le unità immobiliare offerte, in classe energetica A, vanno dal bilocale al quadrilocale e il prezzo di vendita è di circa 3.700 euro al mq. La consegna è prevista per la primavera del 2019.

Ferrara

1. **Palazzo degli Specchi.** L'iniziativa prevede la costruzione di 284 unità residenziali (social housing) con un taglio medio di 81 mq e venti unità commerciali con un taglio medio di 153 mq. Gli alloggi per un totale di 26.134 mq di superficie commerciale che verranno realizzati saranno in parte venduti, in parte locati.
2. **Località Cona.** Il progetto interessa un'area di 36.200 metri quadri divisi in: Rsa per 17mila mq circa con 300 posti letto; un centro sportivo di 15.800 mq circa con piscine, campi da tennis (coperti e scoperti), calcio a 5 (coperti e scoperti); un centro medico riabilitativo 2.300 mq circa con posti letto; area commerciale di 1.100 mq circa.
3. **Student housing.** L'immobile attualmente ospitante un Campus universitario di circa 10.700 mq commerciali, secondo quanto riportato all'interno dello strumento urbanistico vigente, risulta assoggettato a Piano operativo comunale e inserito nel Programma speciale d'area. Ricorrendo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla modifica del layout interno degli alloggi e dei servizi attualmente presenti all'interno del Campus universitario e possibile ipotizzare un incremento della capacità di accoglienza della struttura.

Parma

1. **Realizzazione di un fabbricato residenziale nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Maggiore,** nel semicentro di Parma. Il progetto prevede la realizzazione di 24 appartamenti (circa 2.600 mq) con prezzi che variano tra 2.300 e 2.500 euro al metro quadrato. La commercializzazione è affidata a Mediatori associati e il termine previsto per la fine dei lavori è marzo 2019.
2. **Realizzazione di un edificio residenziale in via dei Pini,** nella periferia ovest di Parma. Il progetto prevede la realizzazione di dieci appartamenti (circa 1.200 mq) con prezzi che variano tra 2.300 e 2.500 euro al metro quadrato. La commercializzazione è affidata a Metroquadro immobiliare e il termine previsto per la fine dei lavori è dicembre 2018.
3. **Realizzazione di due palazzine residenziali in via Budellungo nella periferia sud di Parma.** Il progetto prevede la realizzazione di 32 appartamenti (circa 1.200 mq) con prezzi che si aggirano sui 2.100 euro al metro quadrato. La commercializzazione è affidata a Residence società cooperativa e il termine previsto per la fine dei lavori è dicembre 2018.
4. **Realizzazione di un fabbricato residenziale antisismico in prossimità del centro di Parma.** Il progetto prevede la realizzazione di venti appartamenti (circa 2.200 mq) con prezzi di vendita che si aggirano sui 3mila euro al metro quadrato. La commercializzazione è affidata a Barbieri Luigi costruzioni srl. Il termine previsto per la fine dei lavori è gennaio 2019.
5. **Molinetto.** Il complesso residenziale "Molinetto", sorgerà nella zona sud della città e precisamente tra Via Cinque Giornate dell'Agosto 1922 e Via Calestani, nel cuore del quartiere "Molinetto", ubicato in zona centrale e tranquilla, comoda ai molteplici servizi

offerti. Verranno realizzate due moderne e tecnologiche palazzine in classe energetica "A3" ed "A4" con struttura antisismica ed elevato isolamento acustico, si prenotano appartamenti di varie tipologie e splendidi attici con ampi terrazzi, cantine annesse - possibilità di autorimesse singole o doppie al piano seminterrato e posti auto scoperti. L'inizio dei lavori è programmato per aprile 2018 e la fine è prevista per dicembre 2019. Il prezzo va dai 2.330 a 3.500 euro al metro quadro.

Reggio Emilia

1. **Lottizzazione via Piolo San Polo d'Enza (Re).** Trattasi dello stralcio esecutivo "d" di un lotto urbanizzato, fronte strada, attualmente libero da fabbricati. L'intervento proposto prevede la nuova costruzione di un edificio residenziale unifamiliare oltre alla sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza. Entrando nel dettaglio, il progetto prevede la realizzazione di un edificio disposto su due livelli. La consegna è prevista per maggio 2018. I prezzi di vendita sono pari a duemila euro al metro quadro per un'unità di 278 mq. Tre dei cinque lotti previsti sono già stati venduti, uno è un cantiere aperto. Un sesto lotto risulta area edificabile. A promuovere il progetto è Zenit group.
2. **Realizzazione di un complesso residenziale costituito da sette ville singole nel comune di Scandiano,** in provincia di Reggio Emilia, in zona residenziale circondata dal verde. I metri quadri di abitazione sono 122 e sarà presente un ampio portico di cinquanta mq, con una vasta area verde privata di 450 mq. La data di consegna è settembre 2018. Il prezzo medio di vendita è 1.500 euro al metro quadro, per un prezzo complessivo dell'immobile di 425mila euro. La commercializzazione è affidata al gruppo Tecnocasa.
3. **Realizzazione di un edificio residenziale nella frazione di Mazzalasio del comune di Scandiano (RE).** Il fabbricato residenziale sarà composto da sette alloggi. L'edificio sarà realizzato secondo le attuali normative sul risparmio energetico una parte dell'energia elettrica (parte comune) sarà prodotta da pannelli solari. Si tratta di sette unità abitative con consegna ad ottobre 2018. Il prezzo medio di vendita è di 1.300 euro al metro quadro, con abitazioni tipo di cento mq. La commercializzazione è affidata al gruppo Tecnocasa.
4. **Trasformazione dell'ex ospedale Psichiatrico,** situato nel centro storico di Reggio Emilia. La proprietà è della provincia di Reggio Emilia e la superficie totale è pari a 10.224 mq. Il complesso architettonico è stato adibito a carcere correzionale e poi ad ospedale psichiatrico giudiziario dall'ottocento. L'immobile, oggi non più utilizzato, è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per il notevole pregio storico-architettonico. Il compendio, dotato di un'ampia area cortilizia, è circondato da alte mura perimetrali, che lo rendono in gran parte precluso alla vista dall'esterno. Il vincolo storico – architettonico cui è sottoposto l'intero complesso consente interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia nel rispetto della specifica destinazione urbanistica prevista. L'immobile, in virtù della sua localizzazione, ben si presta ad essere adibito a struttura turistico-ricettiva, o trasformato in appartamenti.

5. **Trasformazione di Palazzo Trivelli**, situato nel centro storico di Reggio Emilia. La proprietà è della Provincia di Reggio Emilia, e la superficie totale è pari a 2.586 mq. Il fabbricato, di pianta trapezoidale, è articolato su tre piani fuori terra oltre ad un livello seminterrato e si sviluppa lungo piazza San Giovanni, tra via San Pietro Martire e Via Castelli. L'edificio, il cui impianto originario risale al XIII secolo, è stato oggetto nel 1998 di un'importante opera di restauro affidata all'architetto Ivano Ballarini, ultimata nel 2000. L'immobile, un tempo adibito ad uffici della provincia di Reggio Emilia, si trova in ottime condizioni di manutenzione. Ben si presta ad essere adibito a struttura turistico-ricettiva o trasformato in abitazioni di pregio.
6. **Trasformazione di un complesso sito in via Emilia Santo Stefano, nel centro di Reggio Emilia**. La proprietà è di Cdp investimenti sgr. Il complesso immobiliare, ubicato nel centro storico di Reggio Emilia, è stato edificato nel 1839 e si affaccia su tre strade: via Emilia Santo Stefano dove si trova l'ingresso principale, via Berta e via Liberata. Il palazzo presenta le caratteristiche di edificio a corte, con area verde interna ed è articolato su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, per una superficie lorda coperta di 3.557 mq. L'immobile, attualmente libero, è sottoposto a vincolo da parte del ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo (ex. D.Lgs. 42/2004). Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, l'area su cui insiste l'immobile ricade in un ambito con destinazione pubblica, con possibilità di insediare liberamente le funzioni private consentite. L'immobile, per la sua localizzazione, si presta ad essere adibito a residenze private e commerciale al piano terra.
7. **Trasformazione di Villa Levi, situata nella città di Reggio Emilia, nella frazione di Coviolo**. La proprietà è di Alma Mater Studiorum – Università di Bologna e la superficie totale è pari a 7.685 mq, per arrivare a ventimila mq se si contano anche i giardini. Il compendio immobiliare è costituito da diversi fabbricati, edificati intorno ad un maestoso fabbricato neoclassico. L'oratorio, costruito in muratura intonacata e copertura a doppia falda in coppi, è stato realizzato verso il 1840. L'immobile per la sua localizzazione ben si presta ad essere adibito a struttura turistico-ricettiva/centro congressi o ad assolvere funzioni residenziali.

Rimini

1. **Valorizzazione di un'area in prossimità della stazione centrale di Rimini.** L'intervento di riqualificazione, localizzato in piazza Cesare Battisti, in prossimità della Stazione Fs della città, in zona centrale, comprende sia l'interno delle aree ferroviarie dismesse dai servizi strumentali, che la zone esterne del piazzale, del parcheggio di interscambio, dell'area del verde e degli impianti sportivi per una superficie territoriale complessiva di centomila mq. La trasformazione dell'area prevede di edificare una superficie totale di 28mila mq di residenziale e ulteriori 17mila mq di superficie totale di attività commerciali, direzionali e di servizi da stabilire in sede di accordo territoriale con il comune e la provincia. Il progetto è firmato dal Comune di Rimini, con la valorizzazione ad opera di Cdp e la commercializzazione ad opera di Ice - Italian trade agency. Non si conoscono i tempi di realizzazione.
2. **Realizzazione di Residenza Flavia.** Situato in via Novelli, zona Cominiano, nel semicentro nord di Rimini, il progetto prevede la realizzazione di nove unità abitative (per circa 850 mq) con prezzi di vendita che variano tra 2.700 e tremila euro al metro quadrato. La commercializzazione è affidata a Cibe costruzioni e la scadenza dei lavori è prevista per dicembre 2018.

3. I PREZZI D'OFFERTA DI CASA.IT

Di seguito si riportano i prezzi registrati da Casa.it per il mese di febbraio 2018 per l'offerta di immobili residenziali nel Emilia Romagna, ripartiti per capoluogo di provincia e per zona.

BOLOGNA

Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Bologna			
Anno	Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Navile	2.192
2018	Febbraio	Borgo Panigale	2.239
2018	Febbraio	Zanardi	2.240
2018	Febbraio	San Donato	2.318
2018	Febbraio	Bolognina	2.468
2018	Febbraio	S. Vitale/Massarenti	2.621
2018	Febbraio	S. Donato/Fiera	2.631
2018	Febbraio	Saffi/S. Viola	2.632
2018	Febbraio	Porto	2.732
2018	Febbraio	San Vitale	2.743
2018	Febbraio	Marconi	2.754
2018	Febbraio	Corticella/Ippodromo	2.766
2018	Febbraio	Bellaria/Savena	2.811
2018	Febbraio	Reno	2.818
2018	Febbraio	Toscana/S. Ruffillo	2.858
2018	Febbraio	Malpighi	3.011
2018	Febbraio	Savena	3.070
2018	Febbraio	Mazzini/S. Orsola	3.079
2018	Febbraio	Imerio	3.230
2018	Febbraio	Murri/Giardini Margherita	3.677
2018	Febbraio	Galvani	3.721
2018	Febbraio	Saragozza	3.750
2018	Febbraio	Costa/Saragozza	3.784
2018	Febbraio	Colli/Castiglione/San Mamolo	3.892
2018	Febbraio	Centro storico	3.894
2018	Febbraio	Santo Stefano	4.000
2018	Febbraio	Colli/Ravone/San Luca	4.156

Fonte: Casa.it

FERRARA
Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Ferrara			
Anno	Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Denore	586
2018	Febbraio	Albarea	657
2018	Febbraio	Parasacco	667
2018	Febbraio	Viconovo	719
2018	Febbraio	Porporana	766
2018	Febbraio	Fossanova San Biagio	823
2018	Febbraio	Pescara	825
2018	Febbraio	Villanova	835
2018	Febbraio	Marrara	874
2018	Febbraio	Ravalle	875
2018	Febbraio	Monestirolo	904
2018	Febbraio	San Bartolomeo in Bosco	905
2018	Febbraio	Correggio	959
2018	Febbraio	Barco	971
2018	Febbraio	Pontelagoscuro	989
2018	Febbraio	Codrea	992
2018	Febbraio	Montalbano	1.010
2018	Febbraio	Casaglia	1.019
2018	Febbraio	Gaibana	1.034
2018	Febbraio	Corlo	1.050
2018	Febbraio	Fossanova San Marco	1.118
2018	Febbraio	Cassana	1.135
2018	Febbraio	Baura	1.147
2018	Febbraio	Doro	1.255
2018	Febbraio	Porotto-Cassana	1.272
2018	Febbraio	Francolino	1.276
2018	Febbraio	Gaibanella	1.298
2018	Febbraio	Cona	1.315
2018	Febbraio	San Martino	1.324
2018	Febbraio	Arginone	1.326
2018	Febbraio	Quartesana	1.332
2018	Febbraio	Contrapo	1.389
2018	Febbraio	Boara	1.483
2018	Febbraio	Quacchio	1.501

(segue)

Ferrara			
Anno	Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Chiesuol del Fosso	1.514
2018	Febbraio	Cocomaro di Focomorto	1.521
2018	Febbraio	Cocomaro di Cona	1.559
2018	Febbraio	Malborghetto di Boara	1.576
2018	Febbraio	Borgo Punta	1.621
2018	Febbraio	Pontegradella	1.722
2018	Febbraio	Via Bologna	1.732
2018	Febbraio	Entro Mura	1.953
2018	Febbraio	Malborghetto	1.983
2018	Febbraio	Centro storico	2.106
2018	Febbraio	Aguscello	2.221

Fonte: Casa.it

FORLÌ-CESENA

Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)
 ordine crescente di offerta)

Forlì			
Anno	Nome Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Coriano	1.782
2018	Febbraio	Ronco	1.807
2018	Febbraio	Prima periferia	1.839
2018	Febbraio	Centro	1.925
2018	Febbraio	Semicentro	2.125
2018	Febbraio	Cava	2.130

Fonte: Casa.it

Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)
 ordine crescente di offerta)

Cesena			
Anno	Nome Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Luzzena	750
2018	Febbraio	Provezza	836
2018	Febbraio	Villa Casone	944
2018	Febbraio	Villa Silvia	1.083
2018	Febbraio	Borello	1.239
2018	Febbraio	Oltresavio	1.249
2018	Febbraio	Porta Santi	1.329
2018	Febbraio	Zona Maceri	1.341
2018	Febbraio	Case Scuola Vecchia	1.351
2018	Febbraio	Bagnile	1.360
2018	Febbraio	Villa Calabria	1.363
2018	Febbraio	San Martino in Fiume	1.371
2018	Febbraio	Calabrina	1.430
2018	Febbraio	Macerone	1.470
2018	Febbraio	Case Castagnoli	1.471
2018	Febbraio	Case Missiroli	1.482
2018	Febbraio	San Carlo	1.505
2018	Febbraio	Capannaguzzo	1.523
2018	Febbraio	Zona Stadio	1.564
2018	Febbraio	Pievesestina	1.588
2018	Febbraio	Ronta	1.592
2018	Febbraio	Massa	1.600
2018	Febbraio	Gattolino	1.659
2018	Febbraio	San Rocco	1.663
2018	Febbraio	Casale	1.673
2018	Febbraio	Lizzano	1.678
2018	Febbraio	San Vittore	1.685
2018	Febbraio	Calisese	1.691
2018	Febbraio	Case Gentili	1.701
2018	Febbraio	Pioppa	1.728
2018	Febbraio	Borgo Paglia	1.740
2018	Febbraio	San Giorgio	1.782
2018	Febbraio	Ponte Pietra	1.802
2018	Febbraio	Pontecucco	1.869
2018	Febbraio	San Mauro in Valle	1.870
2018	Febbraio	San Cristoforo	1.899
2018	Febbraio	Tipano	1.909
2018	Febbraio	Torre del Moro	1.916

(segue)

Cesena			
Anno	Nome Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Vigne	1.924
2018	Febbraio	Sant'Andrea in Bagnolo	1.940
2018	Febbraio	Madonna dell'Olivo	1.943
2018	Febbraio	Case Frini	2.004
2018	Febbraio	Sant'Egidio	2.007
2018	Febbraio	Ippodromo	2.016
2018	Febbraio	Martorano	2.034
2018	Febbraio	Diegaro	2.044
2018	Febbraio	Saiano	2.053
2018	Febbraio	Zona Ospedale	2.094
2018	Febbraio	Case Finali	2.135
2018	Febbraio	Villa Chiaviche	2.175
2018	Febbraio	Carpineta	2.198
2018	Febbraio	Settecrociari	2.245
2018	Febbraio	Rio Eremo	2.253
2018	Febbraio	Ponte Abbadesse	2.293
2018	Febbraio	Osservanza	2.323
2018	Febbraio	Centro Urbano	2.357
2018	Febbraio	Centro storico	2.505
2018	Febbraio	Roversano	2.697
2018	Febbraio	Rio Marano	3.599

Fonte: Casa.it

MODENA
Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

MODENA			
Anno	Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Navicello	1.119
2018	Febbraio	Marzaglia	1.269
2018	Febbraio	Ganaceto	1.331
2018	Febbraio	Albareto	1.335
2018	Febbraio	Lesignana	1.345
2018	Febbraio	Torrazzi	1.391
2018	Febbraio	Stazione treni	1.404
2018	Febbraio	Villaggio artigiano Modena nord	1.438
2018	Febbraio	Villanova	1.548
2018	Febbraio	Cittadella	1.571
2018	Febbraio	Villaggio artigiano zona Panini	1.607
2018	Febbraio	Cittanova	1.654
2018	Febbraio	Viale Storchi	1.758
2018	Febbraio	Crocetta	1.810
2018	Febbraio	Sacca	1.831
2018	Febbraio	Via Giardini	1.856
2018	Febbraio	San Donnino	1.859
2018	Febbraio	Portile	1.861
2018	Febbraio	Madonnina	1.868
2018	Febbraio	Baggiovara	1.872
2018	Febbraio	Villaggio artigiano Modena ovest	1.880
2018	Febbraio	Direzionale 70	1.895
2018	Febbraio	Musicisti	1.923
2018	Febbraio	San Lazzaro	2.039
2018	Febbraio	Ex autodromo	2.056
2018	Febbraio	Sant' Agnese	2.074
2018	Febbraio	Modena est	2.082
2018	Febbraio	Tre Olmi	2.084
2018	Febbraio	Prossimità centro	2.097
2018	Febbraio	Morane	2.113
2018	Febbraio	Villaggio Giardino	2.133
2018	Febbraio	Villaggio Zeta	2.211
2018	Febbraio	San Damaso	2.216
2018	Febbraio	San Faustino	2.242
2018	Febbraio	Zona Viali	2.293
2018	Febbraio	Buon Pastore	2.423
2018	Febbraio	Cognento	2.488
2018	Febbraio	Centro storico	2.534
2018	Febbraio	Collegara	2.646

Fonte: Casa.it

PARMA
Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Parma			
Anno	Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Viarolo	1.036
2018	Febbraio	Pedrignano	1.316
2018	Febbraio	Golese (Baganzola)	1.331
2018	Febbraio	Panocchia	1.362
2018	Febbraio	Gaione	1.420
2018	Febbraio	Carignano	1.471
2018	Febbraio	Fognano	1.488
2018	Febbraio	San Prospero Parmense	1.500
2018	Febbraio	Vigatto (fraz. Corcagnano)	1.512
2018	Febbraio	Baganzolino	1.567
2018	Febbraio	Cervara	1.590
2018	Febbraio	Fraore	1.622
2018	Febbraio	Vicomero	1.632
2018	Febbraio	Roncopascolo	1.639
2018	Febbraio	San Leonardo	1.647
2018	Febbraio	Vigatto	1.668
2018	Febbraio	San Pancrazio	1.674
2018	Febbraio	Vigolante	1.741
2018	Febbraio	S. Leonardo - Stazione Ferrovia	1.768
2018	Febbraio	Santa Elisabetta	1.780
2018	Febbraio	Eia	1.797
2018	Febbraio	Montanara	1.815
2018	Febbraio	CCortile San Martino (Moletolo)	1.831
2018	Febbraio	Crocetta - S. Pancrazio	1.840
2018	Febbraio	Ravadese	1.870
2018	Febbraio	Paradigna	1.888
2018	Febbraio	Alberi	1.893
2018	Febbraio	Quartiere Manara	1.916
2018	Febbraio	Pablo	1.922
2018	Febbraio	Molinetto - Via Villetta	1.956
2018	Febbraio	San Ruffino	1.980
2018	Febbraio	Pablo - Prati Bocchi - Osp. Maggiore	1.984

(segue)

Parma			
Anno	Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Ugozzolo	2.083
2018	Febbraio	Molinetto	2.144
2018	Febbraio	Oltretorrente	2.174
2018	Febbraio	Fognano - Aeroporto G.Verdi	2.180
2018	Febbraio	S. Lazzaro - Via Parigi	2.184
2018	Febbraio	Vicofertile	2.243
2018	Febbraio	Molinetto - Palasport	2.348
2018	Febbraio	San Lazzaro	2.356
2018	Febbraio	Valera	2.360
2018	Febbraio	Barilla Center - V.le Fratti	2.366
2018	Febbraio	Lubiana	2.391
2018	Febbraio	Centro storico	2.420
2018	Febbraio	Montebello	2.454
2018	Febbraio	Cittadella	2.463
2018	Febbraio	S. Lazzaro - Lubiana	2.516
2019	Febbraio	Parma Centro	2.713

Fonte: Casa.it

PIACENZA

Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Piacenza			
Anno	Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	P.zza Duomo	758
2018	Febbraio	Viale Dante	1.431
2018	Febbraio	Borgotrebbia	1.441
2018	Febbraio	B.ra Torino	1.492
2018	Febbraio	Farnesiana	1.498
2018	Febbraio	S. Antonio	1.500
2018	Febbraio	S. Lazzaro	1.517
2018	Febbraio	Mucinasso	1.567
2018	Febbraio	Quart. 2000	1.723
2018	Febbraio	P.zza Borgo	1.751
2018	Febbraio	Zona stadio	1.791
2018	Febbraio	Infrangibile	1.794
2018	Febbraio	Besurica	1.939
2018	Febbraio	Baia del re	2.014
2018	Febbraio	Belvedere	2.067
2018	Febbraio	B.ra Genova	2.191
2018	Febbraio	Centro storico	2.222
2018	Febbraio	Raffalda	2.521

Fonte: Casa.it

RAVENNA
Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)

(ordine crescente di offerta)

Ravenna			
Anno	Nome Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Glorie di Mezzano	828
2018	Febbraio	Gambellara	909
2018	Febbraio	Carraie	967
2018	Febbraio	Chiavica Romea	1.125
2018	Febbraio	Sant'Alberto	1.141
2018	Febbraio	Savarna	1.254
2018	Febbraio	Osteria	1.264
2018	Febbraio	Roncalceci	1.300
2018	Febbraio	San Marco	1.302
2018	Febbraio	Ospedale	1.307
2018	Febbraio	San Pietro in Vincoli	1.331
2018	Febbraio	San Pietro in Trento	1.343
2018	Febbraio	Ragone	1.363
2018	Febbraio	Santerno	1.374
2018	Febbraio	Filetto	1.378
2018	Febbraio	Ghibullo	1.391
2018	Febbraio	Mandriole	1.399
2018	Febbraio	Sant'Antonio	1.400
2018	Febbraio	Bassette	1.406
2018	Febbraio	Camerlona	1.423
2018	Febbraio	Longana	1.427
2018	Febbraio	Mezzano	1.449
2018	Febbraio	San Pietro in Campiano	1.466
2018	Febbraio	Campiano	1.494
2018	Febbraio	Coccolia	1.501
2018	Febbraio	San Michele	1.505
2018	Febbraio	San Zaccaria	1.531
2018	Febbraio	Castiglione di Cervia	1.562
2018	Febbraio	Darsena	1.574
2018	Febbraio	Castiglione di Ravenna	1.613
2018	Febbraio	Borgo Faina	1.615
2018	Febbraio	Fornace Zarattini	1.625
2018	Febbraio	Santo Stefano	1.632
2018	Febbraio	Lido Adriano	1.641
2018	Febbraio	Villanova di Ravenna	1.647
2018	Febbraio	San Romualdo	1.720
2018	Febbraio	Piangipane	1.720
2018	Febbraio	Ravegnana	1.732
2018	Febbraio	San Rocco/ Teodorico	1.774

(segue)

Ravenna			
Anno	Nome Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Ponte Nuovo/ Classe/ Madonna dell'Albero/ San Bartolo	1.775
2018	Febbraio	Lido di Dante	1.801
2018	Febbraio	Cintura centro	1.809
2018	Febbraio	Pilastro	1.818
2018	Febbraio	Ammonite	1.819
2018	Febbraio	Molinetto	1.820
2018	Febbraio	Casemurate	1.834
2018	Febbraio	Porto Fuori	1.844
2018	Febbraio	Porto Corsini	1.850
2018	Febbraio	San Rocco 2	1.893
2018	Febbraio	Fosso Ghiaia	1.962
2018	Febbraio	Borgo Montone	2.002
2018	Febbraio	Casal Borsetti	2.023
2018	Febbraio	Gallery	2.062
2018	Febbraio	San Giuseppe	2.123
2018	Febbraio	Savio	2.172
2018	Febbraio	Centro storico	2.192
2018	Febbraio	Borgo Nuovo	2.199
2018	Febbraio	San Biagio/ San Vittore	2.210
2018	Febbraio	Nullò Baldini	2.223
2018	Febbraio	San Pancrazio	2.250
2018	Febbraio	Villaggio Anic	2.254
2018	Febbraio	Agrario	2.271
2018	Febbraio	Bosco Baronio	2.286
2018	Febbraio	Galilei	2.312
2018	Febbraio	Lido di Classe	2.325
2018	Febbraio	Punta Marina	2.333
2018	Febbraio	Marina di Ravenna	2.373
2018	Febbraio	Marina Romea	2.376
2018	Febbraio	Viale Alberti	2.467
2018	Febbraio	Stadio/ Tribunale	2.612
2018	Febbraio	Lido di Savio	3.361

Fonte: Casa.it

REGGIO EMILIA
Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Reggio Emilia			
Anno	Nome Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Scandiano	992
2018	Febbraio	Rubiera	1.063
2018	Febbraio	Cadè	1.157
2018	Febbraio	Pieve Modolena/Cella	1.249
2018	Febbraio	Codemondo	1.250
2018	Febbraio	Tondo/Tribunale/S. Prospero	1.266
2018	Febbraio	Mancasale	1.351
2018	Febbraio	Sesso/Cavazzoli	1.353
2018	Febbraio	Pratofontana	1.354
2018	Febbraio	Massenzatico	1.385
2018	Febbraio	Caviago	1.396
2018	Febbraio	Gavassa	1.400
2018	Febbraio	Orologio/Regina Pacis	1.407
2018	Febbraio	Masone	1.416
2018	Febbraio	Marmiolo	1.437
2018	Febbraio	Roncocesi	1.507
2018	Febbraio	Castellazzo	1.525
2018	Febbraio	Fogliano	1.540
2018	Febbraio	Bagno	1.581
2018	Febbraio	Cavazzoli	1.613
2018	Febbraio	Buco/Papagnocca	1.769
2018	Febbraio	San Bartolomeo	1.792
2018	Febbraio	Gardenia/Santo Stefano	1.810
2018	Febbraio	San Bartolomeo/Codemondo	1.828
2018	Febbraio	Ospizio/San Maurizio	1.840
2018	Febbraio	Rivalta/ Coviolo	1.842
2018	Febbraio	Sabbione	1.882
2018	Febbraio	Centro storico	1.991
2018	Febbraio	San Pellegrino/Ospedale	1.998
2018	Febbraio	Ville di Gaida	2.018
2018	Febbraio	Coviolo	2.041
2018	Febbraio	Canali/Albinea	2.045
2018	Febbraio	Canali	2.219
2018	Febbraio	Quattro Castella	2.290
2018	Febbraio	Cella	2.429
2018	Febbraio	Gavasseto	4.937

Fonte: Casa.it

RIMINI
Prezzo medio di offerta per zona a febbraio 2018 (euro/mq)
 (ordine crescente di offerta)

Rimini			
Anno	Nome Mese	Zona	Offerta (media)
2018	Febbraio	Rivazzurra	2.191
2018	Febbraio	Dogana	2.216
2018	Febbraio	Rivabella	2.218
2018	Febbraio	Viserbella	2.218
2018	Febbraio	Torre Pedrera	2.228
2018	Febbraio	Praga	2.243
2018	Febbraio	Grotta Rossa	2.267
2018	Febbraio	Via Covignano	2.290
2018	Febbraio	Via Dario Campana	2.308
2018	Febbraio	Lagomaggio	2.353
2018	Febbraio	Viserba	2.373
2018	Febbraio	Via Coriano	2.375
2018	Febbraio	Marechiese	2.378
2018	Febbraio	Miramare	2.457
2018	Febbraio	Nuovo insediamento fiera	2.476
2018	Febbraio	Via Montescudo	2.488
2018	Febbraio	Pascoli	2.492
2018	Febbraio	Celle	2.547
2018	Febbraio	Bellariva	2.583
2018	Febbraio	San Giuliano Mare	2.588
2018	Febbraio	Regioni	2.619
2018	Febbraio	Centro storico	2.814
2018	Febbraio	Marebello	2.851
2018	Febbraio	Fiera vecchia	2.946
2018	Febbraio	Tripoli	3.002
2018	Febbraio	San Giuliano	3.008
2018	Febbraio	Borgo san Giuliano	3.086
2018	Febbraio	Marina Centro	3.289
2018	Febbraio	Colonnella	3.299
2018	Febbraio	Centro studi	4.328

Fonte: Casa.it

