



“Residenza e occupazione in Emilia-Romagna: costruire risposte per generare futuro”

Viene qui presentata una sintesi dei principali risultati della ricerca «Residenza e occupazione in Emilia-Romagna: costruire risposte per generare futuro», commissionata da ANCE Emilia Romagna al CRESME.

La ricerca nasce dalla volontà di approfondire le dinamiche dell'emergenza abitativa in Emilia-Romagna, analizzando i cambiamenti demografici e le caratteristiche della domanda e dell'offerta residenziale nei dieci comuni capoluogo di Provincia della Regione.

Il progetto si propone di individuare soluzioni sostenibili per affrontare il crescente fabbisogno abitativo, in particolare quello rivolto all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oggi ostacolata da criticità economiche ed urbanistiche.

L'indagine si articola su più livelli: evoluzione della popolazione, stato e accessibilità del mercato immobiliare, dimensionamento del fabbisogno abitativo nel prossimo decennio e valutazione della sostenibilità economica degli interventi. A ciò si affianca un'analisi delle politiche abitative del territorio, con l'obiettivo di elaborare proposte operative basate su dati concreti e scenari previsionali.

La ricerca intende fornire elementi informativi utili per supportare le scelte strategiche di pubblica amministrazione e operatori privati, nella prospettiva di un rilancio dell'edilizia sociale e di una rigenerazione urbana inclusiva ed economicamente sostenibile.



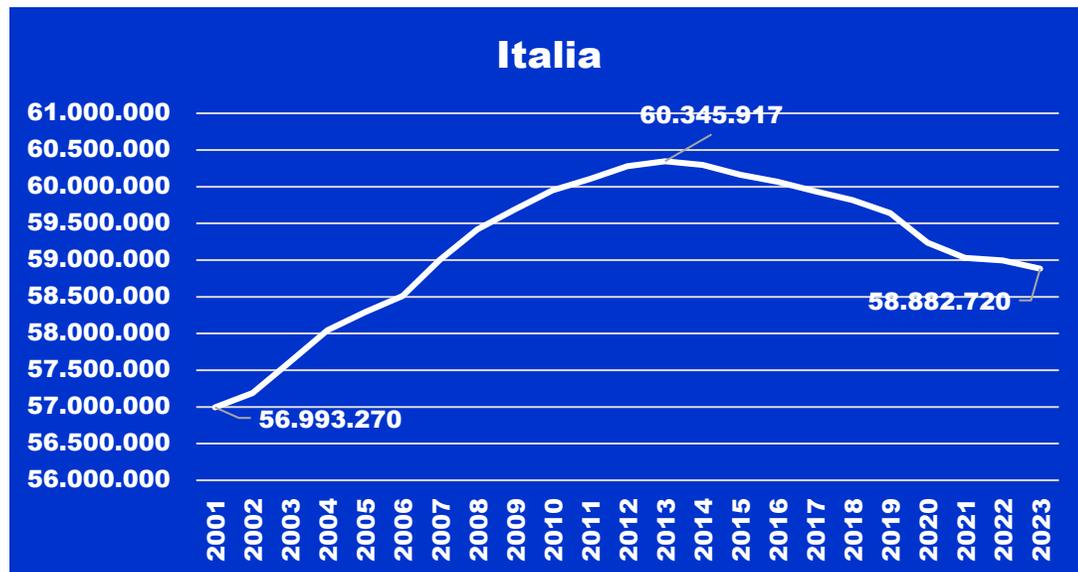
PARTE PRIMA: L'ANALISI DELLA DOMANDA



POPOLAZIONE

Transizione demografica Italia e Emilia Romagna a confronto

La popolazione in Italia: 2001-2023

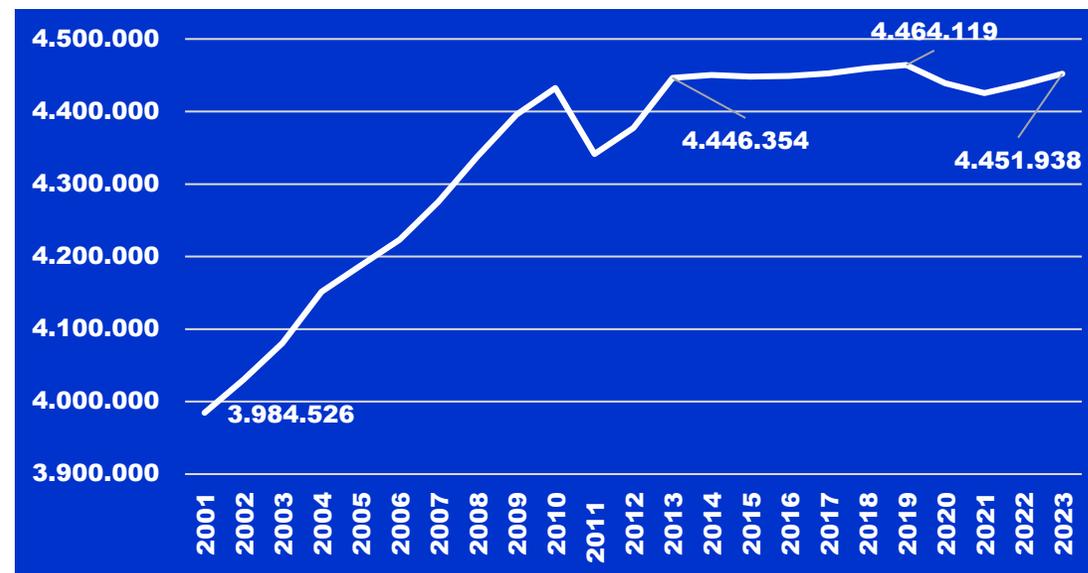


L'Italia ha avviato dal 2013 una transizione demografica che si concretizza in una forte riduzione della popolazione: solo tra 2013 e 2024 si sono persi quasi 1,5 milioni di abitanti e lo scenario dei prossimi anni è ancora più critico. La «partita» demografica si gioca sulla capacità di attrazione, dato che i saldi naturali sono condizionati dalla bassissima natalità e dall'incremento delle morti determinati dalla storia demografica del Paese. La capacità attrattiva dall'estero e dagli altri comuni italiani fa la differenza, e la capacità attrattiva è determinata da tre fattori: opportunità e qualità del lavoro; qualità della vita; affordability, capacità di accesso alla casa.

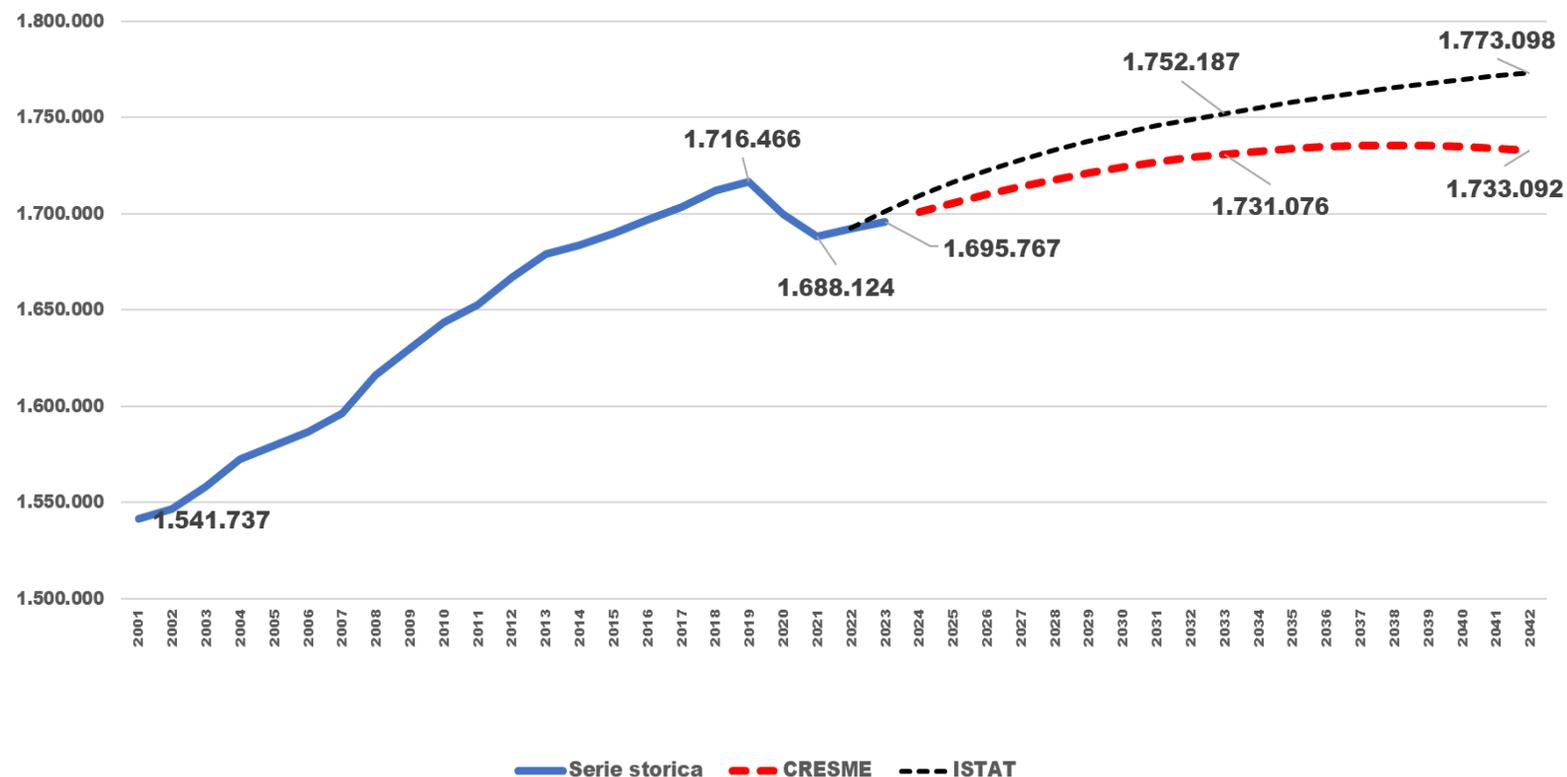
La Regione Emilia Romagna, dopo la forte crescita 2001-2013 della popolazione, non ha mostrato una contrazione simile a quella registrata a livello nazionale, che ha colpito con forza il Sud del Paese, ma una sostanziale stabilizzazione. Anche l'impatto della pandemia è stato contenuto e i dati 2022-2023 descrivono una fase di recupero.

Lo scenario regionale però, da un lato non risulta essere omogeneo, dall'altro ha bisogno di interrogarsi su cosa succederà nei prossimi anni e, per il nostro punto di vista, su cosa sta succedendo nei capoluoghi di provincia.

La popolazione in Emilia Romagna : 2001-2023



Popolazione residente nelle dieci città emiliane: scenario CRESME ed ISTAT a confronto (ipotesi Centrale)



La popolazione nell'insieme delle 10 città capoluogo di provincia dell'Emilia Romagna nel 2023 risulta essere di 1.695.767 abitanti, pari al 38% della popolazione regionale.

Dal 2001 al 2019 nell'insieme delle 10 città la popolazione è cresciuta dell'11,3%, contro una crescita del 12% dell'intera regione. La pandemia ha fatto perdere alle città capoluogo oltre 28.000 abitanti che si stanno lentamente recuperando.

Lo scenario previsionale del CRESME, più prudente di quello dell'ISTAT, ipotizza una crescita a 1.731.076 abitanti al 2033 e una sostanziale stabilizzazione nel decennio successivo. Per l'ISTAT la crescita sarà più importante

2001-2019:

+ 174.729 abitanti (+11,3%)

2019-2020:

-28.342 (-1,7%)

2020-2023:

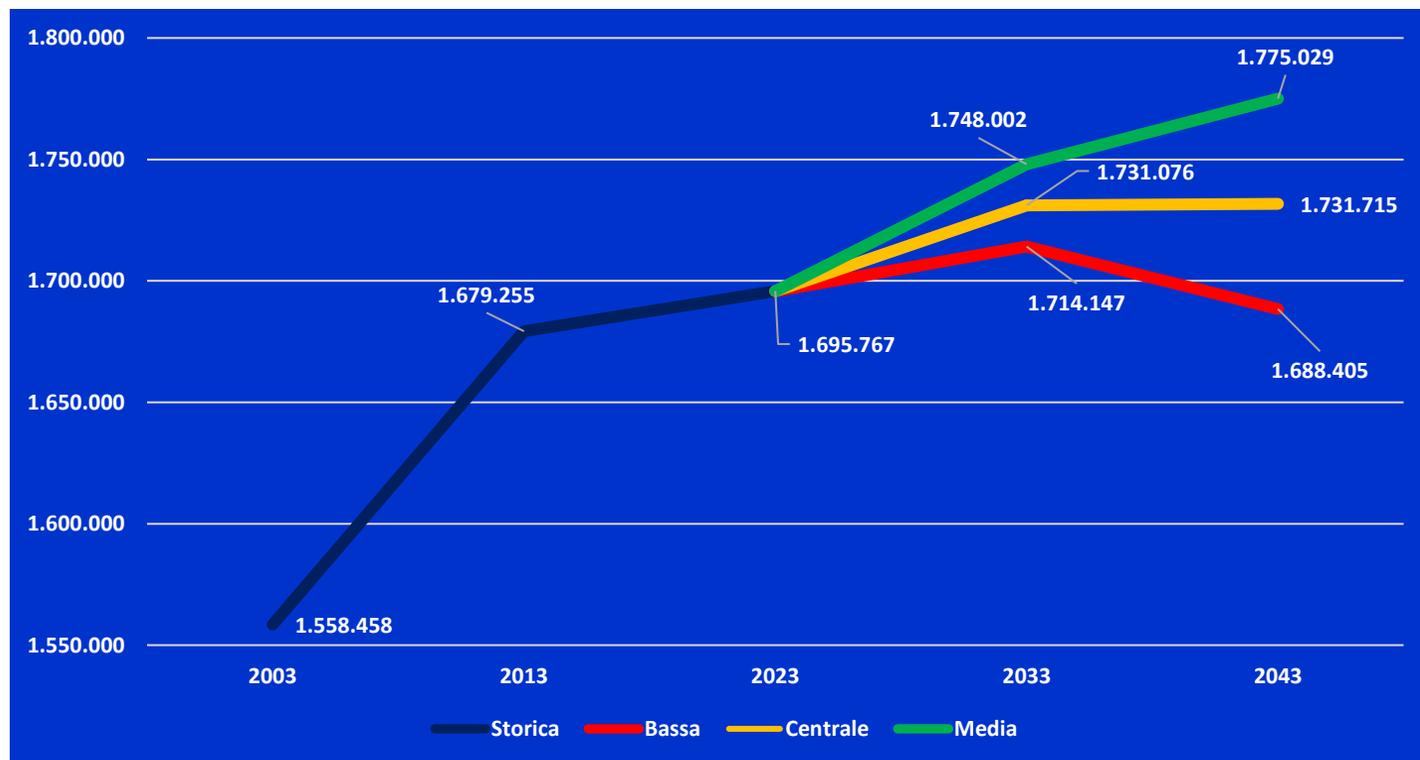
+7.643

2023-2033:

+35.309 CRESME (centrale)

+56.420 ISTAT (centrale)

Popolazione residente nelle dieci città emiliane: i tre scenari previsionali



La previsione dell'ISTAT, che viene fornita solo nell'ipotesi centrale, è in linea con l'ipotesi «alta» della previsione del CRESME, che prevede una ulteriore crescita del decennio 2033-2043; di contro la previsione centrale CRESME prevede, dopo la crescita 2023-2033, una stabilizzazione degli abitanti, mentre nell'ipotesi bassa si ipotizza una calo della popolazione nel periodo 2033-2043. Come accennato in precedenza lo scenario previsionale tiene conto delle dinamiche naturali della popolazione soprattutto delle diverse ipotesi migratorie. Sono queste ultime quelle che determinano l'oscillazione tra le diverse ipotesi previsionali.

In ogni caso, per tutte le riflessioni che seguono, va tenuto presente che la previsione del CRESME è più contenuta di quella ad oggi disponibile dell'Istat e che in tutte e tre le ipotesi nei prossimi dieci anni la popolazione dell'insieme dei dieci comuni capoluogo crescerà.

Nel loro insieme i dieci capoluoghi, dopo essere cresciuti di quasi 121.000 abitanti tra 2003 e 2013, sono cresciuti solo dell'1% nel decennio 2013-2023.

ABITANTI	
2003-2013	+ 120.797
2013-2023	+16.512

	SERIE STORICA			SCENARIO 2033			SCENARIO 2043		
	2003	2013	2023	Bassa	Centrale	Alta	Bassa	Centrale	Alta
TOTALE	1.558.458	1.679.255	1.695.767	1.714.147	1.731.076	1.748.002	1.688.405	1.731.715	1.775.029
Variaz.	Assolute	120.797	16.512	18.380	35.309	52.235	-25.742	639	27.027
	%	7,8%	1,0%	1,08%	2,08%	3,08%	-1,50%	1,02%	1,55%

L'esercizio previsionale descrive un periodo in crescita nei prossimi dieci anni e una biforcazione nei successivi dieci. Molto si gioca sulla capacità attrattiva.

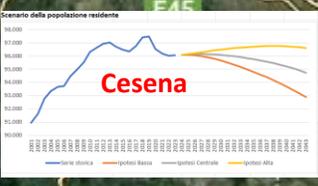
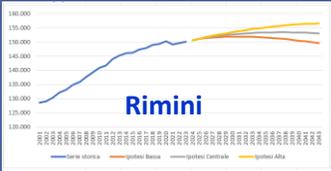
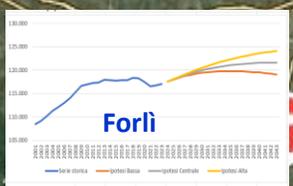
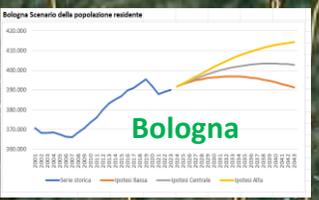
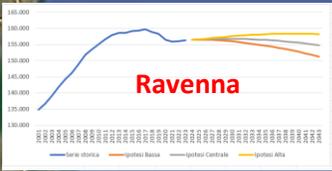
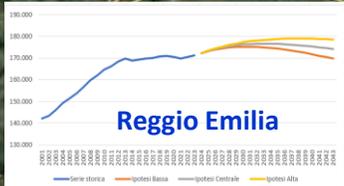
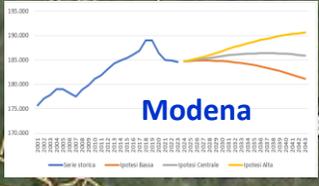
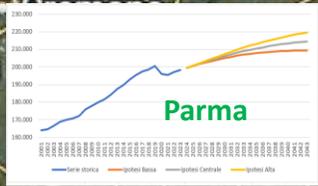
	BASSA	CENTRALE	ALTA
2023-2033	+18.380	+35.309	+52.235
2033-2043	-25.742	+639	+27.027

La popolazione nei capoluoghi di provincia dell'Emilia Romagna 2003-2013-2023

	2003	2013	2013/2003		2023	2023/2013	
			Var. A.	Var. %		Var. A.	Var. %
Bologna	368.211	383.255	15.044	4,1	390.098	6.843	1,8
Parma	166.474	187.528	21.054	12,6	198.121	10.593	5,6
Modena	177.744	184.213	6.469	3,6	184.597	384	0,2
Reggio nell'Emilia	146.076	169.769	23.693	16,2	171.207	1.438	0,8
Ravenna	139.123	158.585	19.462	14,0	156.304	-2.281	-1,4
Rimini	130.323	145.232	14.909	11,4	150.046	4.814	3,3
Ferrara	130.867	133.286	2.419	1,8	129.391	-3.895	-2,9
Forlì	110.144	117.947	7.803	7,1	117.050	-897	-0,8
Piacenza	96.749	102.434	5.685	5,9	102.887	453	0,4
Cesena	92.747	97.006	4.259	4,6	96.066	-940	-1,0
TOTALE	1.558.458	1.679.255	120.797	7,8	1.695.767	16.512	1,0

Dopo la crescita demografica del primo decennio del XXI° secolo, le città capoluogo dell'Emilia Romagna entrano in una fase più critica, evidenziando profonde differenze tra le diverse città. La pandemia colpisce e la capacità reattiva esaspera le differenze:

- Ferrara in particolare, ma anche Ravenna, e poi con minore intensità Cesena e Forlì perdono popolazione;
- Modena, Piacenza e Reggio Emilia crescono a tassi molto contenuti;
- Bologna continua a crescere,
- ma sono soprattutto Parma e Rimini a mostrare una particolare capacità di crescita tra 2023 e 2013



La popolazione 2023-2033-2043

	2023	SCENARIO 2033			SCENARIO 2043		
		Bassa	Centrale	Alta	Bassa	Centrale	Alta
Bologna	390.098	396.895	401.456	406.017	391.245	402.831	414.420
Parma	198.121	206.885	208.887	210.888	209.263	214.410	219.555
Modena	184.597	184.338	186.186	188.034	181.121	185.861	190.603
Reggio nell'Emilia	171.207	174.922	176.653	178.384	169.743	174.148	178.554
Ravenna	156.304	155.261	156.613	157.964	151.297	154.738	158.182
Rimini	150.046	151.794	153.168	154.541	149.590	153.074	156.560
Ferrara	129.391	124.802	126.151	127.500	119.306	122.754	126.203
Forlì	117.050	119.724	120.681	121.638	119.103	121.602	124.100
Piacenza	102.887	104.348	105.372	106.396	104.864	107.561	110.251
Cesena	96.066	95.178	95.909	96.641	92.873	94.737	96.600
		Variazioni assolute					
		Var. 2033/2023			Var. 2043/2023		
		Bassa	Centrale	Alta	Bassa	Centrale	Alta
Bologna		6.797	11.358	15.919	1.147	12.733	24.322
Parma		8.764	10.766	12.767	11.142	16.289	21.434
Modena		-259	1.589	3.437	-3.476	1.264	6.006
Reggio nell'Emilia		3.715	5.446	7.177	-1.464	2.941	7.347
Ravenna		-1.043	309	1.660	-5.007	-1.566	1.878
Rimini		1.748	3.122	4.495	-456	3.028	6.514
Ferrara		-4.589	-3.240	-1.891	-10.085	-6.637	-3.188
Forlì		2.674	3.631	4.588	2.053	4.552	7.050
Piacenza		1.461	2.485	3.509	1.977	4.674	7.364
Cesena		-888	-157	575	-3.193	-1.329	534

2023-2033

Le previsioni del prossimo decennio confermano il trend emerso negli ultimi anni, considerando l'ipotesi previsionale centrale, sono Bologna e Parma a trainare la crescita demografica, ma il tasso di crescita di Parma è molto più alto di quello di Bologna.

Ferrara è la città più in crisi, seguita da Cesena. Molto debole risulta la crescita di Ravenna, e anche quella di Modena se confrontata con Parma ma anche con Reggio Emilia.

2043-2033

Nel decennio successivo trainano Parma e Piacenza, Rimini e Forlì. Vale a dire le aree ovest e est della via Emilia. La crescita di Parma, descritta dalla previsione centrale è in quantità di persone superiore a quella di Bologna.

Si conferma invece la debolezza di Ferrara e di Ravenna e Cesena.

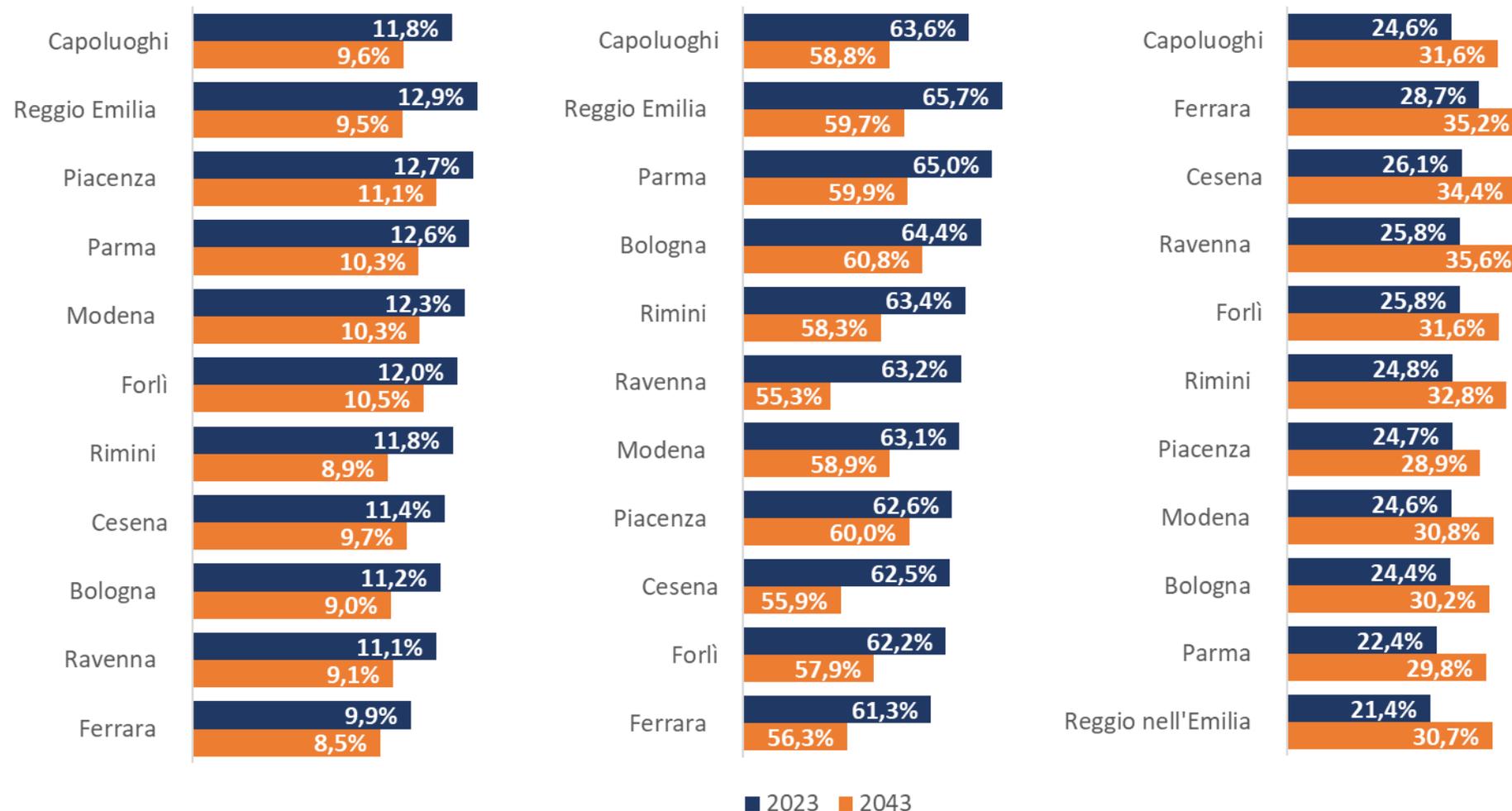


Alcune caratteristiche della popolazione

GIOVANI (meno di 15 anni)

ETA' LAVORATIVA (15-64 anni)

ANZIANI (65 anni e oltre)



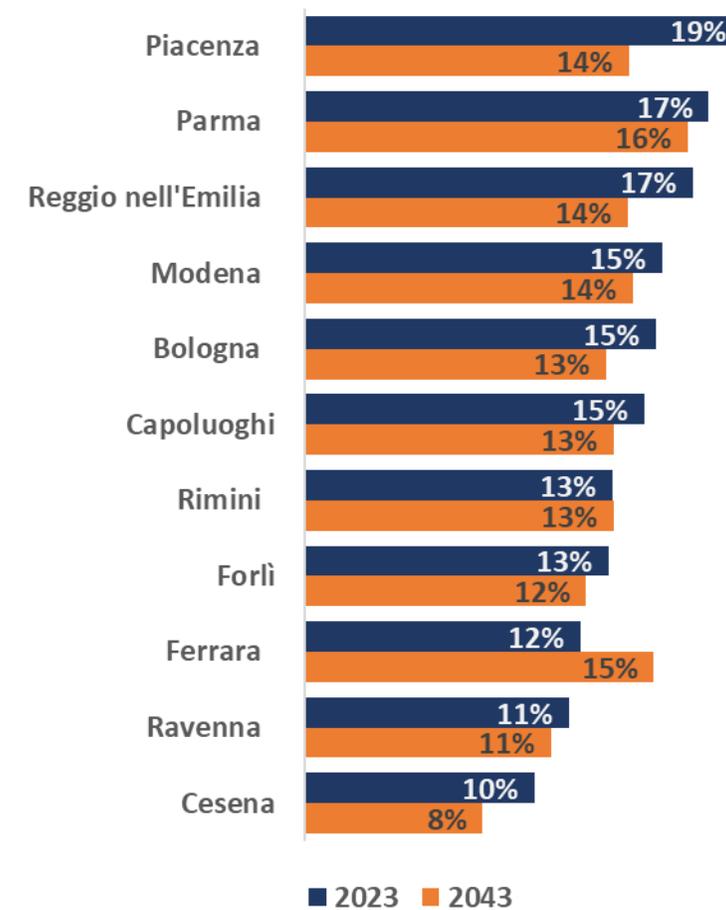
Ferrara, Cesena e Ravenna sono i tre capoluoghi con la maggior percentuale di persone con oltre 65 anni. A Ferrara nel 2023 la popolazione anziana era il 28,7% della popolazione, nel 2043 sarà il 35%. I giovani con meno di 15 anni sono il 9,9% della popolazione e scenderanno all'8,5%: gli anziani saranno 4 volte i giovani. Reggio Emilia e Parma hanno la percentuale più bassa di anziani, 21% e 22%, ma anche qui gli anziani cresceranno avvicinandosi al 30%. Nell'insieme dei dieci comuni nel 2023 gli anziani sono il doppio dei giovani, nel 2043 saranno tre volte i giovani. Sul piano strettamente economico il dato più rilevante è la riduzione della popolazione in età di lavoro, nell'insieme dei dieci capoluoghi di provincia passerà dal 63,6% del 2023 al 58,8% del 2043. Ravenna, Cesena e Ferrara le realtà con la posizione più critica.

Popolazione straniera residente (Scenario ipotesi Centrale)

	2003	2023	2033	2043
Piacenza	5.942	19.408	16.576	14.996
Parma	8.979	34.436	36.189	35.315
Reggio nell'Emilia	10.101	28.575	27.462	24.171
Modena	12.396	28.415	28.264	26.260
Bologna	18.964	58.963	56.145	52.149
Ferrara	2.782	15.345	17.435	18.438
Ravenna	6.159	17.777	17.586	16.402
Cesena	3.680	9.499	7.927	7.238
Forlì	4.285	15.298	16.027	14.725
Rimini	5.852	19.850	20.604	20.332
Capoluoghi	79.140	247.566	244.214	230.028
INCIDENZA SU POPOLAZIONE				
Piacenza	6,1%	18,9%	15,7%	13,9%
Parma	5,4%	17,4%	17,3%	16,5%
Reggio nell'Emilia	6,9%	16,7%	15,5%	13,9%
Modena	7,0%	15,4%	15,2%	14,1%
Bologna	5,2%	15,1%	14,0%	12,9%
Ferrara	2,1%	11,9%	13,8%	15,0%
Ravenna	4,4%	11,4%	11,2%	10,6%
Cesena	4,0%	9,9%	8,3%	7,6%
Forlì	3,9%	13,1%	13,3%	12,1%
Rimini	4,5%	13,2%	13,5%	13,3%
Capoluoghi	5,1%	14,6%	14,1%	13,3%

La popolazione straniera è passata dalle 79.140 unità del 2003 alle 247.566 del 2023, dal 5% della popolazione al 14,6%. Nello scenario previsionale la percentuale di stranieri si riduce: il fenomeno è dovuto al fatto che la popolazione straniera dopo dieci anni può diventare italiana operando il cambio di cittadinanza. La crescita della popolazione italiana che emerge dalle analisi è dovuta proprio a cambi di cittadinanza. La riduzione della percentuale di stranieri è dovuta al fatto che i saldi migratori con l'estero devono tener conto di questo fenomeno. Piacenza, Parma e Reggio Emilia sono le città con la maggior presenza di stranieri, pari al 19% della popolazione nel 2023 a Piacenza, mentre sono il 17% a Parma e a Reggio Emilia. La percentuale più bassa di stranieri si ha a Ravenna: 11%.

Incidenza su popolazione complessiva





FAMIGLIE

Famiglie 2013-2023

	2013*	2023	Variazioni 2023/2013	
			Assoluta	%
Bologna	198.479	210.650	12.171	6,1
Parma	85.562	94.481	8.919	10,4
Modena	81.858	85.245	3.387	4,1
Reggio nell'Emilia	74.290	80.825	6.535	8,8
Ravenna	71.932	75.615	3.683	5,1
Rimini	62.217	68.902	6.685	10,7
Ferrara	63.848	65.279	1.431	2,2
Forlì	51.499	53.998	2.499	4,9
Piacenza	46.435	48.736	2.301	5,0
Cesena	41.171	43.426	2.255	5,5
TOTALE	777.291	827.158	49.867	6,4

* Stima CRESME per interpolazione censimento 2011 e censimento permanente 2019

2013-2023

Se dal 2013 al 2023 i dieci capoluoghi dell'Emilia Romagna hanno registrato nel complesso una crescita di **16.512 abitanti**, nello stesso periodo le famiglie sono cresciute di **49.867 unità**, diventando mediamente più piccole

La domanda abitativa non si misura in popolazione, si misura in famiglie. E le famiglie crescono in tutte le città, comprese quelle demograficamente più deboli come Ferrara (+2,2%), Cesena (+5,5%) e Ravenna (+5,1%).

Ma a Parma e Rimini la crescita è superiore del 10%, a Reggio Emilia dell'8,8%, a Bologna del 6%. Nelle altre città è compresa tra il 4% e il 5%.



SINTESI DOMANDA ABITATIVA EMERGENTE 2023-2033

Scenario previsionale delle famiglie nei capoluoghi dell'Emilia Romagna (2023-2033)

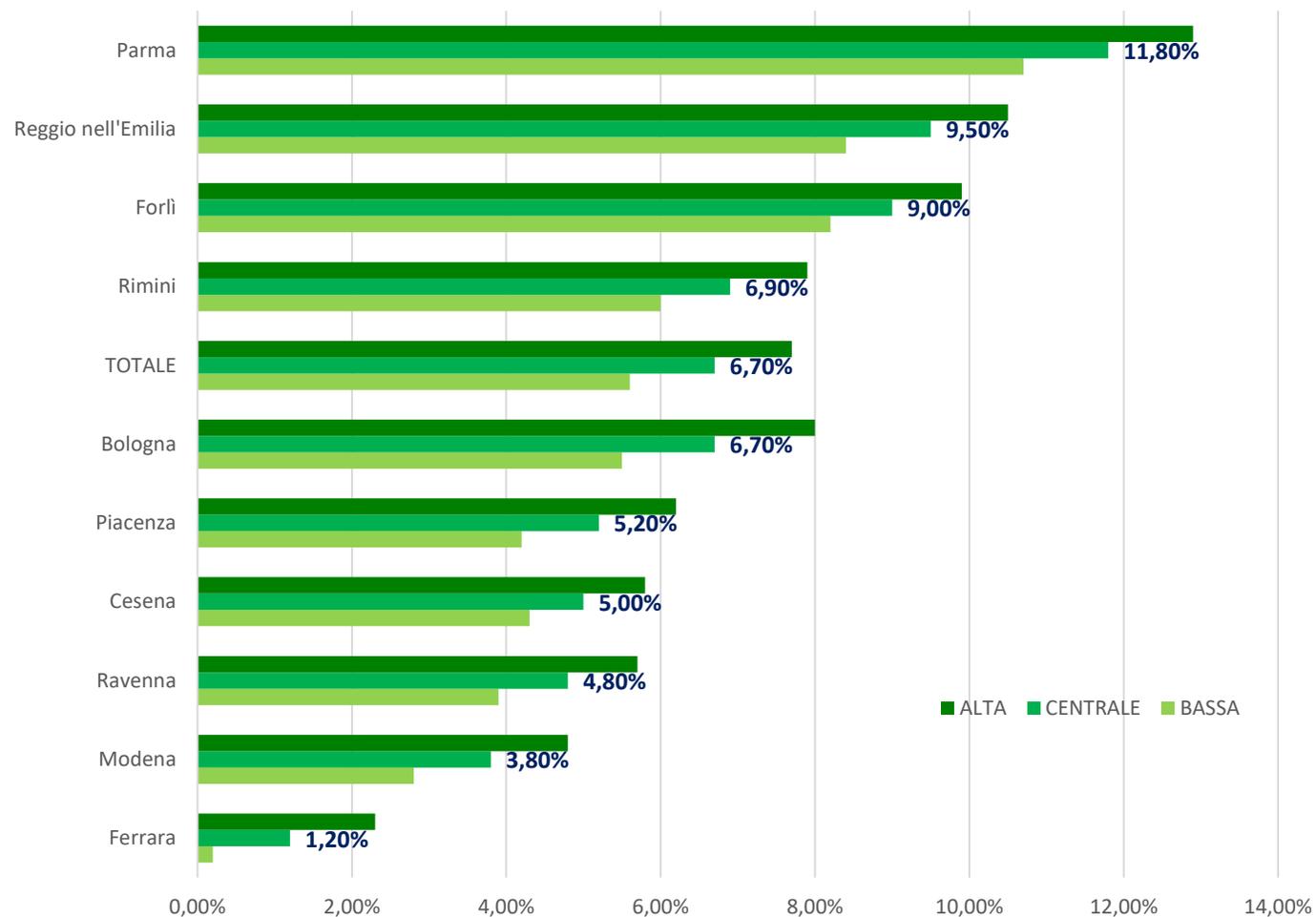
	2023	2033			Variazioni assolute 2023/2033			Variazioni % 2023/2033		
		BASSA	CENTRALE	ALTA	BASSA	CENTRALE	ALTA	BASSA	CENTRALE	ALTA
Bologna	210.650	222.206	224.842	227.479	11.556	14.192	16.829	5,50%	6,70%	8,00%
Parma	94.481	104.626	105.637	106.648	10.145	11.157	12.167	10,70%	11,80%	12,90%
Modena	85.245	87.610	88.481	89.352	2.365	3.236	4.106	2,80%	3,80%	4,80%
Reggio nell'Emilia	80.825	87.589	88.465	89.341	6.765	7.641	8.516	8,40%	9,50%	10,50%
Ravenna	75.615	78.550	79.226	79.903	2.935	3.611	4.288	3,90%	4,80%	5,70%
Rimini	68.902	73.011	73.661	74.311	4.109	4.759	5.410	6,00%	6,90%	7,90%
Ferrara	65.279	65.418	66.095	66.771	139	815	1.491	0,20%	1,20%	2,30%
Forlì	53.998	58.408	58.873	59.337	4.410	4.874	5.338	8,20%	9,00%	9,90%
Piacenza	48.736	50.801	51.281	51.760	2.064	2.544	3.024	4,20%	5,20%	6,20%
Cesena	43.426	45.273	45.615	45.956	1.847	2.188	2.530	4,30%	5,00%	5,80%
TOTALE	827.158	873.492	882.176	890.857	46.334	55.018	63.699	5,60%	6,70%	7,70%

Nello scenario previsionale dei prossimi dieci anni la crescita delle famiglie si rafforzerà.

Nell'ipotesi centrale della previsione avremo **55.000** famiglie in più, contro le circa 50.000 del decennio 2013-2023.

Nell'ipotesi più bassa la crescita sarà di 46.000 unità, e in quella alta di quasi 64.000

Variazione percentuale delle famiglie (2023-2033)



La crescita delle famiglie interessa tutte le città, ma è trainata dall'area Nord-Ovest della via Emilia, Parma (+11,8%) e Reggio Emilia (+9,5%) e dall'area Est, Rimini (+6,9%) e Forlì (+9%).
Ferrara continua a risultare l'area più debole (+1,2%), seguita da Modena (+3,8%), Ravenna (+4,8%) e Cesena (+5%).
Bologna si colloca in posizione mediana, con una crescita, nell'ipotesi centrale, del 6,7%, in linea con la media delle dieci città.



ANALISI DELLA DOMANDA PREGRESSA



Disagio estremo

Stima della domanda da disagio estremo

	SENZA TETTO			CAMPI ATTREZZATI / INFORMALI			TOTALE			DOMANDA ABITATIVA (2,5 abitaz.)
	italiani	stranieri	totale	italiani	stranieri	totale	italiani	stranieri	totale	
Piacenza	43	13	56	74		74	117	13	130	52
Parma	103	227	330	67	4	71	170	231	401	160
Reggio Emilia	300	412	712	679	24	703	979	436	1.415	566
Modena	50	0	50	262	6	268	312	6	318	127
Bologna	501	165	666	349	6	355	850	171	1.021	408
Ferrara	287	96	383	90		90	377	96	473	189
Ravenna	125	62	187	58		* 58	183	62	245	98
Cesena	115	76	191				115	76	191	76
Forlì	6	1	7				6	1	7	3
Rimini	388	63	451	45	11	* 56	433	74	507	203
TOTALE	1.918	1.115	3.033	1.624	51	1.675	3.542	1.166	4.708	1.883

Secondo le rilevazioni disponibili i senza tetto nei 10 comuni capoluogo sono 3.033, mentre le persone stimate nei campi attrezzati/informali sono 1.675. Un'offerta in grado di affrontare in parte questa domanda potrebbe essere stimata in ca. 1.900 abitazioni.

* Dato provinciale



L'affollamento

Stima della domanda da affollamento: sintesi

	Domanda pregressa 2011	Abitazioni occupate		Famiglie		VARIAZIONE 2011-2021			Aggiornamento domanda pregressa al 2021
		2011	2021	2011	2021	Abitazioni	Famiglie	Differenziale Famiglie / Abitazioni	
Piacenza	634	45.086	47.521	45.671	48.230	2.435	2.559	124	758
Parma	1.143	80.596	90.600	82.213	92.322	10.004	10.109	105	1.248
Reggio nell'Emilia	1.442	68.239	76.006	71.701	79.298	7.767	7.597	-170	1.273
Modena	1.224	76.815	83.472	80.323	84.946	6.657	4.623	-2.034	-810
Bologna	3.256	182.674	202.807	193.388	207.849	20.133	14.461	-5.672	-2.416
Ferrara	637	61.790	63.828	63.507	65.107	2.038	1.600	-438	199
Ravenna	998	68.376	73.315	70.156	74.686	4.939	4.530	-409	589
Cesena	660	39.392	41.900	40.557	42.984	2.508	2.427	-81	580
Forlì	725	49.855	52.309	50.819	53.228	2.454	2.409	-45	680
Rimini	1.281	58.546	66.208	60.124	67.854	7.662	7.730	68	1.349
TOTALE	12.001	731.369	797.966	758.459	816.504	66.597	58.045	-8.552	3.450

La stima della domanda abitativa derivante da condizioni di sovraffollamento è stata effettuata a partire dall'analisi delle condizioni abitative rilevate con il Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011. In particolare, l'elaborazione ha riguardato la cosiddetta matrice di affollamento, la quale, per ciascun comune, fornisce una distribuzione delle famiglie residenti in funzione del numero di stanze disponibili nell'abitazione e del numero di occupanti.

Attraverso l'analisi di tale matrice, è stato possibile determinare il fabbisogno abitativo potenziale, identificando il numero di famiglie che si trovano in condizioni di sovraffollamento, sulla base di uno standard minimo di una stanza per occupante. Il numero di abitazioni necessario per soddisfare tale domanda potenziale è stato inizialmente stimato con riferimento all'anno 2011.

Successivamente, la stima è stata aggiornata al 2021 tenendo conto del differenziale tra la variazione dello stock abitativo occupato e la variazione del numero di famiglie nello stesso periodo. In tutte le città considerate, ad eccezione di Piacenza, Parma e Rimini, l'incremento dello stock abitativo occupato ha superato la crescita del numero di famiglie, indicando un miglioramento generale delle condizioni di affollamento rispetto al 2011. In termini quantitativi, la domanda potenziale di abitazioni è passata da 12.001 unità nel 2011 a 3.450 unità nel 2021.



Le domande di edilizia pubblica

Famiglie: fabbisogno di edilizia popolare

Denominazione Comune	Quota degli alloggi ERP rispetto al patrimonio residenziale totale - 2023	Quota dei nuclei in graduatorie ERP rispetto al totale delle famiglie residenti - 2022	Stock Alloggi ERP	Stock Alloggi NON ERP	Famiglie in graduatoria ERP 2022
BOLOGNA	5,1%	2,2%	11.430	1.106	4.965
RIMINI	1,5%	2,8%	1.195	344	1.845
PARMA	3,7%	1,7%	3.566	759	1.606
RAVENNA	2,2%	2,0%	2.209	37	1.559
MODENA	2,7%	1,2%	2.663	153	1.098
CESENA	1,9%	1,6%	892	-	819
FERRARA	4,3%	1,0%	3.297	216	743
FORLI'	2,6%	1,5%	1.595	87	726
REGGIO E.	2,9%	1,0%	2.391	526	586
PIACENZA	3,8%	0,6%	2.132	137	330
Totale			31.370	3.365	14.277

Gli ultimi dati disponibili riguardanti le domande in graduatoria per l'Edilizia Residenziale Pubblica interessanti i dieci comuni capoluogo erano ca. 14.300, il 35% delle quali provenienti da Bologna. Seguono poi Rimini (1.800), Parma (1.600), Ravenna (1.550) e Modena (1.100).



Gli studenti

Sintesi – domanda studenti fuori sede a.a. 2023/24

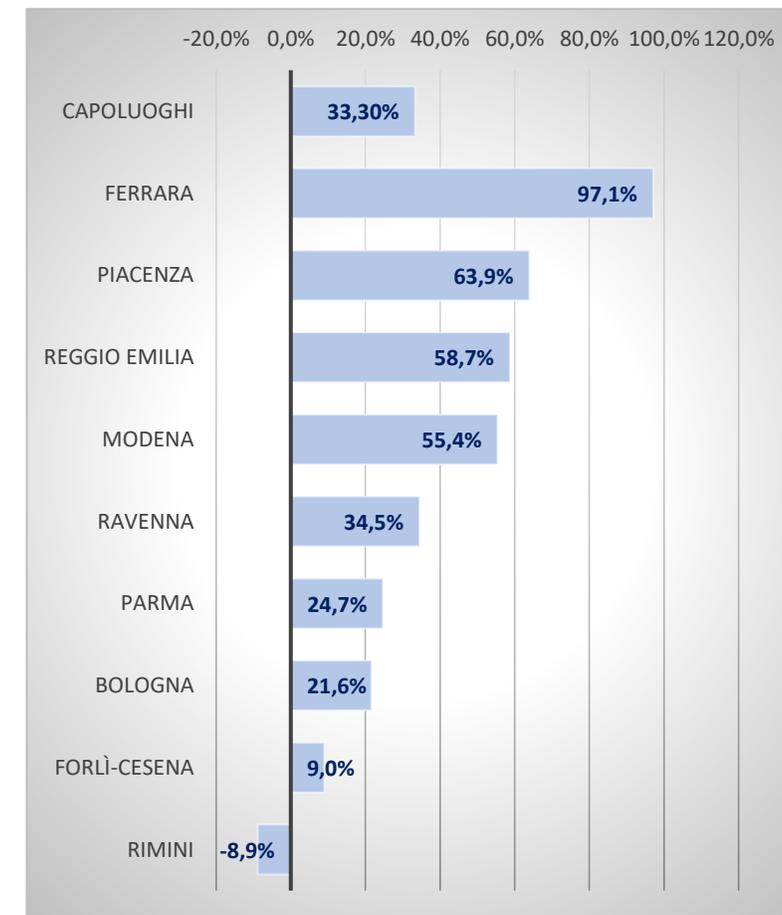
	Studenti fuori sede	Variazione decennale 2014-2024	
		Assol.	Perc.
Bologna	48.061	8.534	21,6%
Ferrara	19.367	9.542	97,1%
Parma	19.338	3.826	24,7%
Modena	8.706	3.103	55,4%
Forlì-Cesena	6.956	577	9,0%
Reggio Emilia	4.801	1.775	58,7%
Piacenza	2.983	1.163	63,9%
Rimini	2.894	-282	-8,9%
Ravenna	1.904	488	34,5%
CAPOLUOGHI	115.009	28.727	33,3%

Nell'anno accademico 2023/24 gli studenti fuori sede nelle sedi Universitarie dei 10 comuni capoluogo sono stimati in 115.000, quasi 29.000 in più rispetto a dieci anni prima. Si tratta di un incremento di un terzo. Con 48.000 studenti fuori sede, Bologna è la principale sede universitaria regionale, seguita da Ferrara e Parma, tutte e due con oltre 19.000 studenti.

La sede universitaria dove i fuori sede crescono di più è Ferrara (+97%) seguita da Piacenza (+64%), Reggio Emilia e Modena.

Gli studenti fuori sede sono il 7,3% della popolazione residente nel complesso dei dieci comuni; sono il 13% a Bologna e il 15% a Ferrara.

Variazione decennale % 2014-2024



Sintesi – domanda studenti fuori sede a.a. 2023/24

	Studenti fuori sede	Variazione decennale 2014-2024		Posti letto DSU*	Non in DSU	Stima Abitazioni occupate da studenti**	Stock abitativo non occupato	Incidenza Studenti / stock non occupato
		Absol.	Perc.					
Piacenza	2.983	1.163	63,9%	251	2.732	1.093	10.012	10,9%
Parma	19.338	3.826	24,7%	668	18.670	7.468	16.371	45,6%
Reggio Emilia	4.801	1.775	58,7%	131	4.670	1.868	8.434	22,1%
Modena	8.706	3.103	55,4%	563	8.143	3.257	12.330	26,4%
Bologna	48.061	8.534	21,6%	1.818	46.243	18.497	24.425	75,7%
Ferrara	19.367	9.542	97,1%	334	19.033	7.613	13.992	54,4%
Ravenna	1.904	488	34,5%	61	1.843	737	28.431	2,6%
Forlì-Cesena	6.956	577	9,0%	306	6.650	2.660	12.915	20,6%
Rimini	2.894	-282	-8,9%	100	2.794	1.118	14.222	7,9%
CAPOLUOGHI	115.009	28.727	33,3%	4.232	110.777	44.311	141.132	31,4%

Rispetto ai 115.000 studenti fuori sede, secondo i dati del Ministero dell'Istruzione, sono messi a disposizione 4.232 posti letto, per cui quasi 111.000 studenti fuori sede guardano al patrimonio esistente, ipotizzando una media 2,5 occupanti per alloggio si tratterebbe di un potenziale di domanda di 44.311 alloggi. Secondo il censimento dell'ISTAT il patrimonio non occupato da residenti è pari a 141.132 alloggi. La domanda potenziale degli studenti è pari al 31,4% di questo patrimonio.

(*) Posti alloggio al 1/11/2024 nelle strutture gestite dagli enti Regionali DSU (Diritto allo Studio Universitario), dati MIUR

(**) Ipotizzano 2,5 studenti per alloggio



Utilizzo del patrimonio residenziale: la proprietà e l'affitto

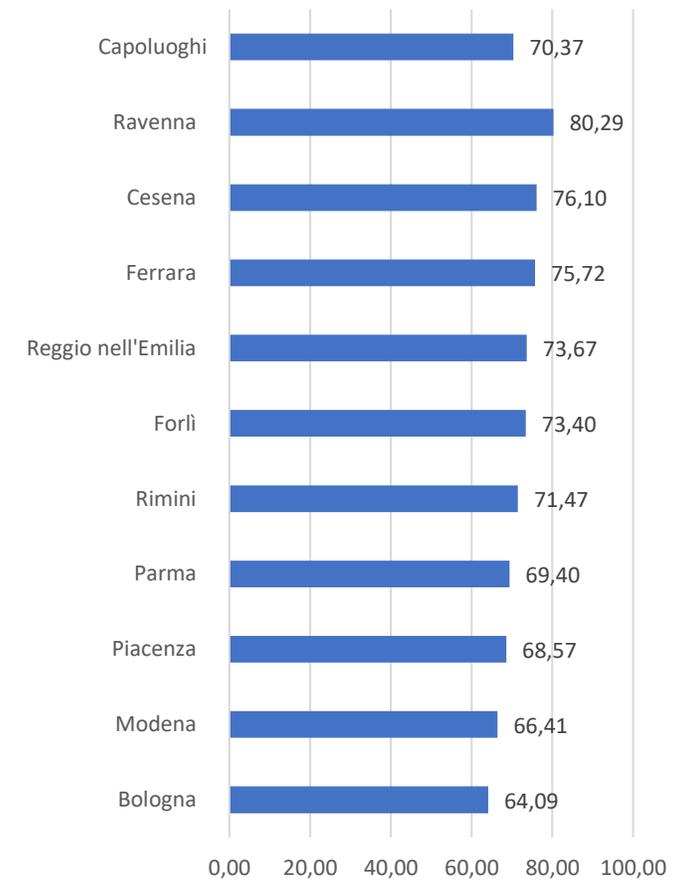
Il titolo di godimento del patrimonio abitativo

Stock abitativo per titolo di godimento al 2019

	2019				TOTALE STOCK OCCUPATO 2021	Saldo 2021-2019
	PROPRIETÀ	AFFITTO	ALTRO TITOLO	TOTALE STOCK OCCUPATO		
Bologna	129.113	59.880	12.465	201.457	202.807	1.350
Parma	63.270	23.094	4.805	91.169	90.600	-569
Modena	54.925	22.074	5.713	82.712	83.472	760
Reggio Emilia	54.640	14.408	5.123	74.171	76.006	1.835
Ravenna	58.446	9.860	4.485	72.791	73.315	524
Rimini	45.479	13.306	4.845	63.631	66.208	2.577
Ferrara	48.149	11.867	3.574	63.591	63.828	237
Forlì	37.573	10.338	3.276	51.187	52.309	1.122
Piacenza	32.476	12.513	2.370	47.359	47.521	162
Cesena	31.584	6.882	3.040	41.506	41.900	394
Capoluoghi	555.655	184.222	49.696	789.574	797.966	8.392

L'analisi del titolo di godimento viene fatta dall'ISTAT sullo stock abitativo occupato. La proprietà incide sul 70,4% dello stock nell'insieme dei dieci comuni, con il picco massimo dell'80,3% a Ravenna e il picco minimo del 64% a Bologna, seguita da Modena, Piacenza e Parma. A Bologna, quindi il 36% del patrimonio abitativo occupato è in affitto, mentre è inferiore al 25% a Ferrara, Cesena e Ravenna. Tra il 2021 e il 2019 si è inoltre registrato un significativo incremento del patrimonio occupato, cresciuto di 8.392 abitazioni. Tra il 2019 e il 2021 lo stock abitativo totale, occupato e non occupato era cresciuto nell'insieme, come vedremo, di 1.229 abitazioni.

Incidenza proprietà sullo stock





L'affitto breve

Numero annunci attivi e ricavi annuali nelle statistiche airbnb (2024)

	ANNUNCI ATTIVI	Variazione su anno precedente	RICAVI medi Anni per singolo alloggio (000 €)	Variazione Su anno precedente
Bologna	4.167	-5%	27,7	8%
Rimini	1.015	4%	15,8	8%
Parma	721	-15%	14,4	0%
Ravenna	695	-4%	17,2	17%
Modena	641	3%	18,4	10%
Ferrara	413	-5%	15,3	8%
Reggio Emilia	307	-28%	12,5	0%
Piacenza	124	17%	14,2	21%
Forlì	119	-23%	15,1	-11%
Cesena	112	10%	13,0	11%
CAPOLUOGHI	8.314	-5%	21,7	7%

L'analisi dei dati forniti dal sistema informativo di AirBnB, descrive la presenza di 8.314 annunci attivi, il 62% dei quali concentrati tra Bologna e Rimini. L'analisi di dettaglio ha evidenziato che si tratta prevalentemente di interi appartamenti. La percentuale di singole stanze è valutabile inferiore al 5%. Considerando che AirBnB non copre tutta l'offerta, il valore di 8.314 annunci/alloggio rappresenta una quantità utile per dimensionare l'offerta.

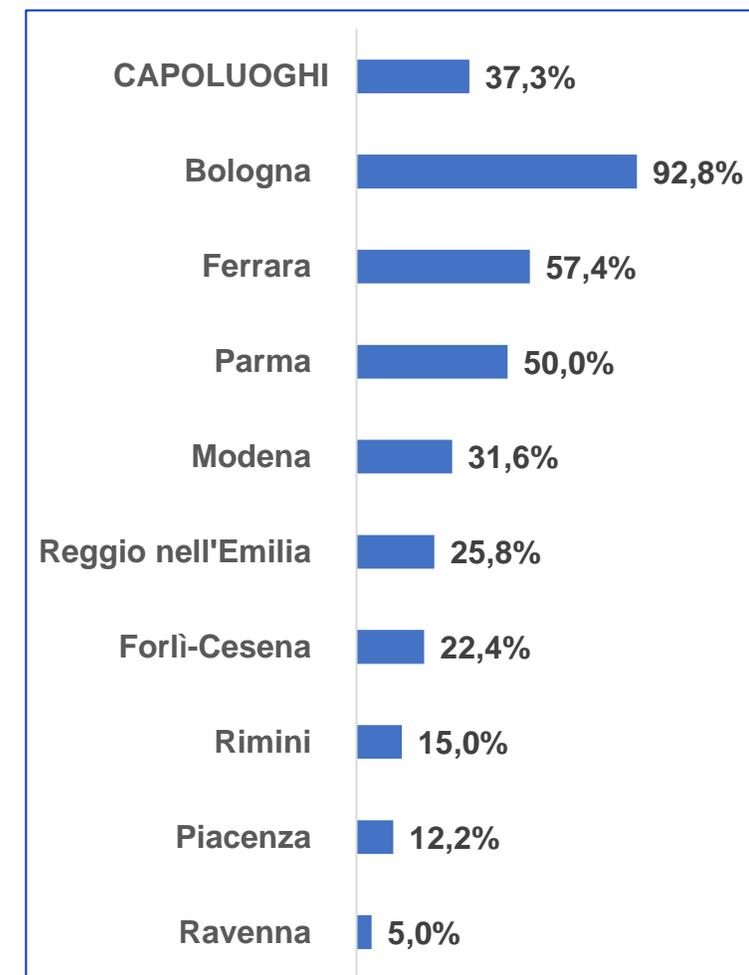
Secondo AirBnB il ricavo medio annuo di una struttura in affitto nella media delle dieci città è di 21.700 euro, con un massimo di 27.700 a Bologna e un minimo di 12.500 euro a Reggio Emilia e 13.000 euro a Cesena.

La stima dello stock abitativo utilizzato da studenti e affitti brevi

	Studenti fuori sede (stima stock affittato 2,5 studenti per alloggio)	Affitti brevi	Totale Studenti Fuori sede e Affitti brevi	Stock non occupato da residenti	Incidenza occupato da non residenti
Piacenza	1.093	124	1.217	10.012	12,2%
Parma	7.468	721	8.189	16.371	50,0%
Reggio Emilia	1.868	307	2.175	8.434	25,8%
Modena	3.257	641	3.898	12.330	31,6%
Bologna	18.497	4.167	22.664	24.425	92,8%
Ferrara	7.613	413	8.026	13.992	57,4%
Ravenna	737	695	1.432	28.431	5,0%
Forlì-Cesena	2.660	231	2.891	12.915	22,4%
Rimini	1.118	1.015	2.133	14.222	15,0%
	44.311	8.314	52.625	141.132	37,3

Le case occupate dagli studenti e le case utilizzate per gli affitti brevi, coprono il 37% dello stock di patrimonio non occupato da residenti stimato dall'ISTAT.

La stima degli studenti si basa sui dati MIUR sugli studenti fuorisede, riaggregati per una media di 2,5 studenti per abitazione, mentre il dato sulle abitazioni offerte in affitto breve (case vacanza) è basato sul sistema informativo di AirBnb, AirDNA.





Utilizzo del patrimonio residenziale: il non occupato

Stock abitativo per utilizzo: 2019-2021

	SITUAZIONE AL 2019			SITUAZIONE AL 2021		
	OCCUPATE	NON OCCUPATE	TOTALE	OCCUPATE	NON OCCUPATE	TOTALE
Piacenza	47.359	10.044	57.403	47.521	10.012	57.533
Parma	91.169	15.322	106.491	90.600	16.371	106.971
Reggio Emilia	74.171	10.075	84.246	76.006	8.434	84.440
Modena	82.712	13.003	95.715	83.472	12.330	95.802
Bologna	201.457	24.737	226.194	202.807	24.425	227.232
Ferrara	63.591	14.171	77.762	63.828	13.992	77.820
Ravenna	72.791	28.849	101.640	73.315	28.431	101.746
Cesena	41.506	5.417	46.923	41.900	5.097	46.997
Forlì	51.187	8.858	60.045	52.309	7.818	60.127
Rimini	63.631	16.589	80.220	66.208	14.222	80.430
TOTALE	789.574	147.065	936.639	797.966	141.132	939.098

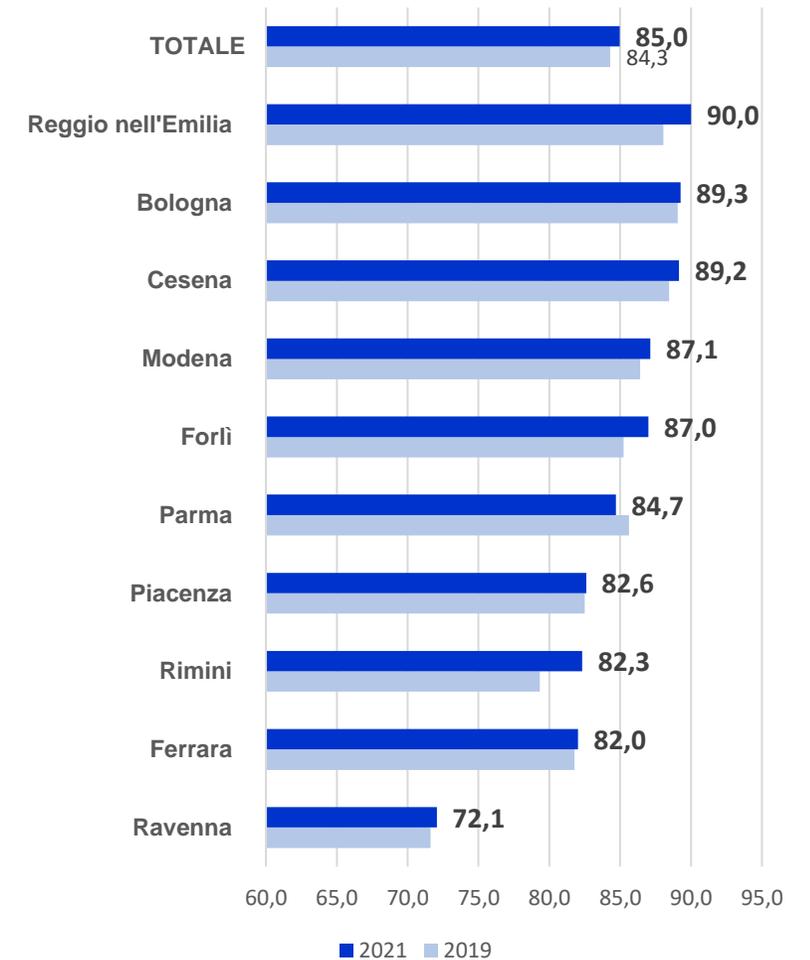
Nei dieci comuni capoluogo vi sono al 2021 939.098 abitazioni, di queste 797.966, pari all'85%, sono occupate da residenti, mentre 141.132 non sono occupate da residenti.

La percentuale di occupazione rispetto al 2019 è cresciuta dello 0,7%.

Un dato importante da sottolineare è che tra 2019 e 2021 lo stock abitativo è cresciuto di 2.459 unità.

Si tratta quindi di una ipotesi di incremento medio annuo di 1.229 abitazioni.

Incidenza stock occupato: 2019-2021



Il caso di Piacenza: per capire le dimensioni reali del non occupato

57.533 abitazioni
47.521 abitazioni occupate ISTAT,
10.000 non occupate da residenti=
21,1%

57.947
Unità immobiliari urbane, di cui
56.705 attive TARI,
1.242 ABITAZIONI risultano non
utilizzate e non paganti la TARI
2,1%

Secondo i dati TARI, le abitazioni non utilizzate e quindi non paganti a Piacenza Sono 1.242

Tabella 1. - Numero abitazioni nel comune di Piacenza per stato d'occupazione e titolo di godimento

	Occupate	Non occupate da residenti	TOTALE
SITUAZIONE AL 2019	47.359		
<i>Proprietà</i>	32.476		
<i>Affitto</i>	12.513		
<i>Altro titolo</i>	2.370		
SITUAZIONE AL 2021	47.521	10.012	57.533

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT (Censimento permanente)

Tabella 1. - Numero unità immobiliari urbane (UIU) con rendita registrate al Catasto e utenze TARI attive a marzo 2024

	CATEGORIA CATASTALE									Totale
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	
Unità immobiliari urbane	187	38.507	15.728	1.381	49	51	1.981	53	10	57.947
Utenze TARI attive a marzo 2024										56.705
Abitazioni non utilizzate										1.242
Incidenza su stock										2,1%

Fonte: elaborazione CRESME su dai Catastali e del Comune di Piacenza

«Il Censimento delle abitazioni del 2011 era basato unicamente sulla rilevazione attraverso cui venivano osservate le abitazioni occupate, ovvero quelle in cui dimorava abitualmente almeno una persona, e le abitazioni vuote.

... Il dato relativo al numero totale di abitazioni in Italia al Censimento Permanente 2021 è frutto del trattamento statistico delle informazioni presenti nel Registro Statistico dei Luoghi ed in particolare della componente Registro degli edifici e delle abitazioni, la cui fonte primaria è attualmente il catasto degli immobili al 2020.

A partire dal numero di abitazioni complessive, per ciascun comune sono state calcolate le abitazioni occupate e non occupate. Le abitazioni occupate sono state ottenute escludendo dal numero di famiglie tutte quelle che non vivono in un'abitazione (famiglie in altri tipi di alloggio, senza fissa dimora, eccetera) e considerando le famiglie coabitanti.

Le abitazioni non occupate sono state, invece, ottenute dalla differenza tra il numero di abitazioni totali e quelle occupate da famiglie»

227.332 ABITAZIONI

**202.807 abitazioni occupate ISTAT,
24.425 non occupate da residenti=
12,0%**

12.189

**Abitazioni confermate vuote
dall'indagine svolta da Avanzi per il
Comune di Bologna**

5,4%

	Edifici	Edifici %	Abitazioni	Abitazioni %
Conferma dei vuoti	6.511	63,7%	12.189	613%
Sovrastima dei vuoti	3.128	30,6%	6.747	33,9%
Esclusione dei vuoti	348	3,4%	348	17%
Dato incongruente	236	2,3%	615	3,1%
Totale	10.223		19.899	

Tabella 2 - Percentuale di edifici e abitazioni classificati

Una prima caratteristica di questo patrimonio è la sua elevata frammentazione in termini di distribuzione per edificio; infatti, circa il 55% degli edifici ha una sola abitazione potenzialmente vuota mentre se si sommano gli edifici con soltanto due abitazioni potenzialmente vuote si selezionano circa l'80% degli edifici totali individuati.

Non si assiste dunque ad un fenomeno di concentrazione significativa dei vuoti in interi edifici ma anzi ad una sua diffusione come fenomeno residuo all'interno di edifici complessivamente abitati o comunque utilizzati.

La grande frammentazione su tutto il territorio comunale rende però complicata una verifica puntuale di questa stima che richiederebbe di indagare diverse centinaia di edifici caratterizzati appunto dalla presenza di uno o due vuoti.

Per determinare un valore di riferimento complessivo delle abitazioni potenzialmente vuote necessario per le analisi statistiche e per la realizzazione delle mappe si è deciso quindi di definire una forbice, basata sul conteggio degli edifici sovrastimati, entro la quale determinare la stima.

Utilizzando questo criterio, la stima del numero di abitazioni potenzialmente disponibili a Bologna varia tra 13.511 e 15.317 unità, un dato che possiamo considerare come verosimile, sulla base della metodologia applicata.

03



**Stima delle abitazioni
potenzialmente vuote a Bologna**

Un quaderno dell'Osservatorio Metropolitan sul Sistema Abitativo di Bologna

84.440 ABITAZIONI

**76.006 abitazioni occupate ISTAT,
8.434 non occupate da residenti=
10,0%**

3.000

**Abitazioni confermate vuote
dall'indagine svolta dall'Università di
Reggio Emilia
3,5%**

La domanda di casa insoddisfatta e le risorse da valorizzare

nomisma.it

33

Focus ABITAZIONI SFITTE/INUTILIZZATE

Sul territorio insistono 3mila alloggi sfitti

- I dati del Censimento permanente restituiscono uno stock di abitazioni non occupate pari a 8.434 unità, il 10% del totale abitazioni. Tra queste sono comprese le abitazioni occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente (es. seconde case), così come le abitazioni vuote (non utilizzate). Negli altri comuni della provincia, l'incidenza delle abitazioni non occupate risulta maggiore rispetto al dato comunale, nell'ordine del 22,6% del totale dello stock.
- Secondo una recente ricerca del Comune di Reggio Emilia e dell'Università di Reggio Emilia sulla «Condizione abitativa sul territorio comunale», a cui hanno partecipato 452 proprietari di abitazioni, si stimano circa **3mila case sfitte**.
- Di queste, l'indagine evidenzia che quasi il 50% di tali abitazioni provenga da eredità.
- Tra le motivazioni a lasciare sfitta l'abitazione, gli operatori interpellati hanno evidenziato che prevalgono i casi di abitazioni (spesso frutto di eredità) che necessitano di costosi interventi di ripristino/riqualificazione (necessari per poterli mettere a reddito o in vendita).



* Abitazioni non occupate: Abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente (secondo case) Fonte: Unimore e Istat

Capitoli

1

2

3

Sfide e opportunità del mercato immobiliare reggiano

Sviluppato per ANCE Reggio Emilia



Un primo dimensionamento

La stima della domanda abitativa 2023-2033

	DOMANDA AGGIUNTIVA Nuove famiglie 2023-2033	FAMIGLIE IN GRADUATORIA Edilizia Res. Pubblica 2023	TOTALE
Bologna	14.192	4.965	19.157
Parma	11.157	1.606	12.763
Reggio nell'Emilia	7.641	586	8.227
Rimini	4.759	1.845	6.604
Forlì	4.874	726	5.600
Ravenna	3.611	1.559	5.170
Modena	3.236	1.098	4.334
Cesena	2.188	819	3.007
Piacenza	2.544	146	2.690
Ferrara	815	743	1.558
CAPOLUOGHI	55.018	14.093	69.110

Domanda base prudenziale, che non tiene conto di altre componenti e in particolare della domanda di alloggi da parte degli studenti e di altre forme di domanda. La domanda di affollamento e disagio grave si ipotizza assorbita dalla domanda espressa dalle famiglie in graduatoria.

Si tratta di una domanda di 6.900 abitazioni all'anno.

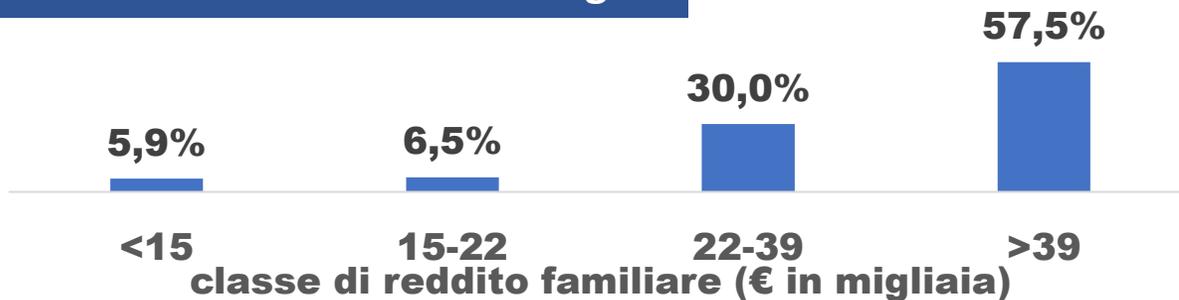
Quali sono i livelli di produzione attuali?

Famiglie e fasce di reddito

Classe di età	Classe di reddito (migliaia di euro)				TOTALE
	<15	15-22	22-39	>39	
0 - 24	1.905	1.111	2.997	926	6.940
25 - 44	6.552	8.018	38.676	68.626	121.871
45 - 64	814	1.024	5.181	20.132	27.152
Nuove famiglie	9.272	10.153	46.854	89.684	155.963
oltre 64	-5.263	-6.256	-26.349	-67.075	-104.943
TOTALE	4.209	4.137	21.505	25.167	55.018

Sulla base delle dichiarazioni dei redditi dei dichiaranti residenti nei dieci comuni oggetto di indagine abbiamo provato a segmentare la domanda abitativa in precedenza stimata in tipologie di domanda, suddividendole per classi di reddito e attribuendole all'ERP, all'ERS e al libero mercato.

Incidenza su totale nuove famiglie



Segmentazione domanda abitativa 2023-2033

- 69.000 abitazioni
- 6.900 abitazioni all'anno.

Articolazione della quota per tipologia

- **ERP: 20.913 famiglie**
 - 14.093 ERP-famiglie ammesse in graduatoria pregressa
 - 6.820 nuove famiglie con meno di 22.000 euro di reddito
- **ERS: 16.500 nuove famiglie con reddito tra 22-39.000 euro**
- **LIBERO MERCATO: 31.625 famiglie con reddito superiore a 39.000 euro**



PARTE SECONDA IL MERCATO IMMOBILIARE: L'ANALISI DELL'OFFERTA



Quanto si costruisce?

Incremento dello stock abitativo 2019-2021 (numero abitazioni)

	2019	2021	V.A.	Media annua
Bologna	226.194	227.232	1.038	519
Parma	106.491	106.971	480	240
Ravenna	101.640	101.746	106	53
Modena	95.715	95.802	87	43,5
Reggio Emilia	84.246	84.440	194	97
Rimini	80.220	80.430	210	105
Ferrara	77.762	77.820	58	29
Forlì	60.045	60.127	82	41
Piacenza	57.403	57.533	130	65
Cesena	46.923	46.997	74	37
TOTALE	936.639	939.098	2.459	1.230

L'incremento medio annuo dello stock abitativo nei dieci comuni oggetto di indagine tra 2021 e 2019 è stato di

1.230 abitazioni all'anno

Concessioni edilizie ritirate nelle provincie (numero abitazioni)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bologna	530	609	760	962	1.303	1.035	1.832	1.059	1.417
Modena	552	705	843	677	920	904	894	708	994
Rimini	117	277	245	352	541	384	446	648	524
Ravenna	146	121	179	243	238	201	453	319	480
Parma	441	424	370	470	486	432	475	446	408
Reggio Emilia	224	214	174	357	339	286	499	295	350
Forlì	182	215	265	263	416	556	395	284	222
Piacenza	206	181	261	243	162	166	188	108	130
Ferrara	79	99	149	208	100	158	141	173	121
Totale	2.477	2.845	3.246	3.775	4.505	4.122	5.323	4.040	4.646

Nelle provincie la produzione edilizia può essere misurata secondo i dati forniti dall'Istat sulle concessioni ritirate.

La produzione provinciale è passata dalle circa 2.500 abitazioni del 2015, alle 4.505 del 2019 alle 5.323 del 2021.

Le 1.230 abitazioni che derivano dall'incremento dei dati catastali dei comuni oggetto di indagine rappresentano ca. il 25% nella media della produzione provinciale stimata dall'ISTAT.

La nuova domanda abitativa 2023-2033 stimata per i comuni capoluogo è superiore alla produzione totale di nuove abitazioni a livello provinciale stimata dell'ISTAT.

Confronto tra incremento famiglie 2018-2023 e incremento stock abitativo

	Incremento dello stock abitativo in 5 anni	Incremento Famiglie Censimento ISTAT In 5 anni	Valori annui	
			Incremento stock	incremento famiglie
Bologna	4.659	3.690	932	738
Cesena	625	872	125	174
Ferrara	696	302	139	60
Forlì	638	1.481	128	296
Modena	961	31	192	6
Parma	2.342	1.800	468	360
Piacenza	637	614	127	123
Ravenna	915	1.209	183	242
Reggio	1.180	3.414	236	683
Rimini	1.290	3.239	258	648
Totale	13.943	16.652	2.789	3.330

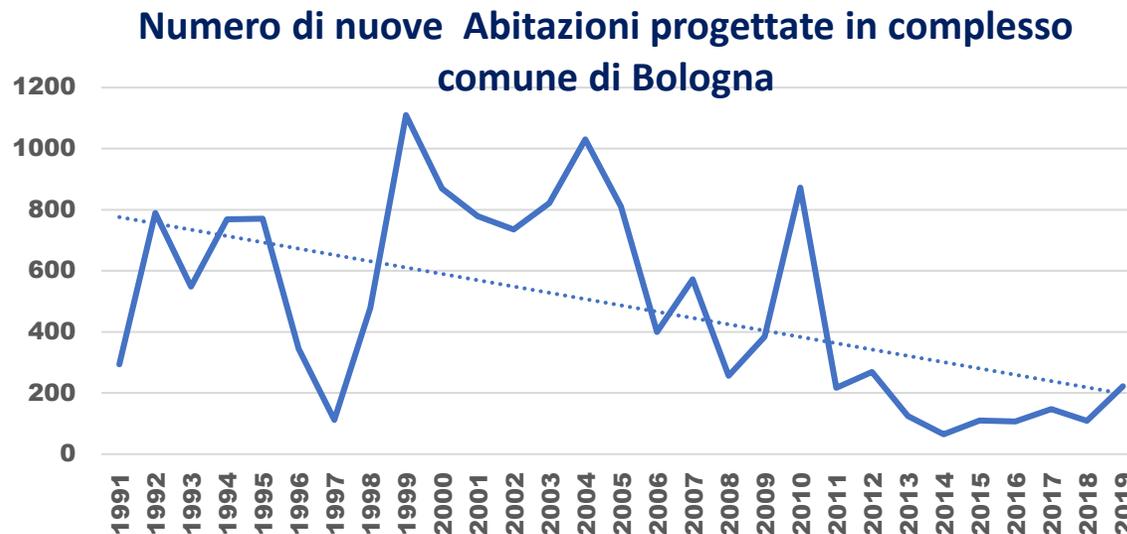
La Regione Emilia Romagna ha costruito un data set che mette a confronto tra 2018 e 2023 l'incremento dello stock abitativo nei comuni capoluogo e l'incremento delle famiglie.

La stima porta a un incremento medio annuo dello stock abitativo pari a 2.789 alloggi, a fronte di un incremento delle famiglie di 3.330 unità.

Vi sarebbe già un deficit di 2.789 abitazioni accumulato nel periodo 2018-2023 per mantenere gli standard, il 20% di quanto incrementato nel quinquennio.

Abitazioni progettate in complesso nel Comune di Bologna 1991-2019

Numero di abitazioni progettate	
1991	294
1992	789
1993	548
1994	769
1995	771
1996	345
1997	112
1998	479
1999	1.110
2000	869
2001	779
2002	736
2003	822
2004	1.030
2005	810
2006	400
2007	572
2008	257
2009	384
2010	873
2011	217
2012	269
2013	125
2014	65
2015	110
2016	107
2017	148
2018	109
2019	222



Confronto tra Concessioni ritirate (Istat) e nuove abitazioni progettate (Comune di Bologna)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Provincia di Bologna	530	609	760	962	1.303	1.035	1.832	1.059	1.417
Comune di Bologna	110	107	148	109	222				
	20,8%	17,6	19,5	11,3	17,0				

Fonte: CRESME su dati <https://inumeridibolognametropolitana.it> e Istat per le Concessioni provinciali

A Bologna tra 2018 e 2023 lo stock abitativo si è incrementato di 4.659 abitazioni. Non sappiamo quanto di questo incremento è dovuto alle nuove costruzioni e quanto alla frammentazione del patrimonio esistente.

Di certo i dati sulle nuove costruzioni in città di cui disponiamo sono molto contenuti.

Il Comune di Bologna fornisce dati sulle nuove abitazioni progettate dal 1991 al 2019. I dati evidenziano la forte riduzione della produzione di nuovi edifici in città.



LE COMPRAVENDITE

Numero di compravendite e variazione percentuale annua nelle aree urbane - 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	24/19
Piacenza	1.330	1.249	1.610	1.716	1.579	1.551	16,6%
Parma	2.765	2.583	3.229	3.501	3.038	3.027	9,4%
Reggio Emilia	2.321	2.036	2.751	2.842	2.407	2.405	3,6%
Modena	2.388	2.150	2.894	2.559	2.346	2.264	-5,2%
Bologna	6.299	5.352	6.561	6.787	5.702	5.786	-8,1%
Ferrara	1.853	1.675	1.997	2.145	2.021	2.009	8,4%
Ravenna	2.191	2.185	3.029	3.238	2.718	2.784	27,0%
Forlì	1.223	1.202	1.650	1.669	1.464	1.446	18,3%
Rimini	1.549	1.477	1.986	1.941	1.674	1.976	27,6%
Totale	23.938	21.929	27.728	28.420	24.972	25.272	
	Variazioni % annue						
Piacenza		-6,1	28,9	6,6	-8,0	-1,8	
Parma		-6,6	25,0	8,4	-13,2	-0,4	
Reggio Emilia		-12,3	35,1	3,3	-15,3	-0,1	
Modena		-10,0	34,6	-11,6	-8,3	-3,5	
Bologna		-15,0	22,6	3,4	-16,0	1,5	
Ferrara		-9,6	19,2	7,4	-5,8	-0,6	
Ravenna		-0,3	38,6	6,9	-16,1	2,4	
Forlì		-1,7	37,3	1,2	-12,3	-1,2	
Rimini		-4,6	34,5	-2,3	-13,8	18,0	
Totale		-6,1	28,9	6,6	-8,0	-1,8	

Nel complesso dei dieci comuni capoluogo esaminati tra 2019 e 2024 si sono compravendute mediamente ogni anno ca. 25.000 abitazioni.

Il picco vi è stato nel 2022, con 28.420 compravendite, ma anche nel 2021 si sono sfiorate le 28.000 compravendite. E' l'effetto sul mercato del post pandemia e della voglia di migliorare la condizione abitativa che ne è derivata.

L'offerta in vendita - Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte – €/mq a valori correnti e variazione %

(I prezzi sono la media di quanto offerto sul mercato dove prevale l'usato)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	24/19
Piacenza	1.620	1.610	1.640	1.630	1.640	1.760	1.750	1.830	11,9%
Parma	1.950	1.930	1.960	2.010	2.100	2.240	2.350	2.390	21,8%
Reggio Emilia	1.560	1.500	1.540	1.630	1.760	1.870	1.880	1.930	25,0%
Modena	1.880	1.990	2.010	2.150	2.220	2.210	2.160	2.220	10,2%
Bologna	2.940	3.080	3.220	3.240	3.260	3.410	3.520	3.530	9,7%
Ferrara	1.360	1.390	1.380	1.410	1.420	1.450	1.440	1.550	12,3%
Ravenna	1.730	1.700	1.730	1.720	1.740	1.690	1.790	1.880	9,2%
Forlì - Cesena	1.610	1.550	1.520	1.490	1.580	1.530	1.560	1.570	3,1%
Rimini	2.380	2.380	2.370	2.420	2.380	2.450	2.550	2.580	9,0%
	Variazioni %								
Piacenza		-0,3%	1,4%	-0,1%	0,3%	7,3%	-0,4%	4,7%	
Parma		-0,7%	1,7%	2,1%	4,9%	6,7%	4,7%	1,9%	
Reggio Emilia		-3,8%	2,9%	5,7%	7,7%	6,2%	0,8%	2,5%	
Modena		5,7%	1,4%	6,6%	3,2%	-0,1%	-2,3%	2,6%	
Bologna		4,7%	4,7%	0,5%	0,8%	4,7%	3,0%	0,4%	
Ferrara		1,6%	-0,1%	1,7%	0,9%	2,2%	-0,5%	7,7%	
Ravenna		-1,7%	1,2%	-0,1%	1,1%	-3,3%	6,1%	5,4%	
Forlì - cesena		-3,5%	-1,8%	-2,2%	6,3%	-3,5%	2,2%	0,6%	
Rimini		0,0%	-0,7%	2,3%	-1,6%	2,7%	4,4%	1,0%	

L'analisi dei prezzi delle compravendite evidenzia due fenomeni:

- Da un lato la crescita generalizzata, ma con entità diverse nel confronto del 2024 con il 2019. A Reggio Emilia i prezzi delle case sono cresciuti del 25%, e a Parma del 21,8%, mentre a Forlì-Cesena del 3,1%;
- Dall'altro, non solo le percentuali di crescita sono diverse, ma proprio i livelli del mercato sono molto diversi, si passa infatti dai 3.500 euro/m2 di Bologna ai 1.550 euro/m2 di Ferrara

Questo livello dei prezzi molto diverso mette in evidenza le difficoltà nel portare avanti delle politiche omogenee, in particolare nel campo della risposta alla domanda abitativa più debole.

La difficile stima del valore medio di mercato: l'esempio di Bologna

Bologna : valore di vendita in €/mq per abitazioni in stato di conservazione normale – 2024 DATI OMI

cod zona / macro zona / intero comune	Ville e villini - minimo	Ville e villini - medio	Ville e villini - massimo	Civili - minimo	Civili - medio	Civili - massimo	Economi che - minimo	Economi che - medio	Economi che - massimo	Sintetico - minimo	Sintetico - medio	Sintetico - massimo
CENTRO STORICO				2.842	3.255	3.669	2.317	2.651	2.984	2.538	2.905	3.272
CINTURA ESTERNA NORD	2.471	2.825	3.180	2.327	2.595	2.863	2.067	2.305	2.544	2.197	2.457	2.717
CINTURA ESTERNA SUD	3.415	3.864	4.313	2.583	3.015	3.446	2.273	2.654	3.035	2.574	2.991	3.409
COLLINARE	3.000	3.650	4.300	2.200	2.750	3.300				2.760	3.380	4.000
URBANA PERIFERICA	2.334	2.506	2.679	2.106	2.350	2.595	2.042	2.256	2.469	2.107	2.322	2.537
INTERO COMUNE	2.525	2.805	3.086	2.430	2.754	3.078	2.122	2.381	2.639	2.277	2.562	2.847

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

L'offerta in vendita - Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte - €/mq e variazione %

	2024
Piacenza	1.830
Parma	2.390
Reggio Emilia	1.930
Modena	2.220
Bologna	3.530
Ferrara	1.550
Ravenna	1.880
Forlì - Cesena	1.570
Rimini	2.580

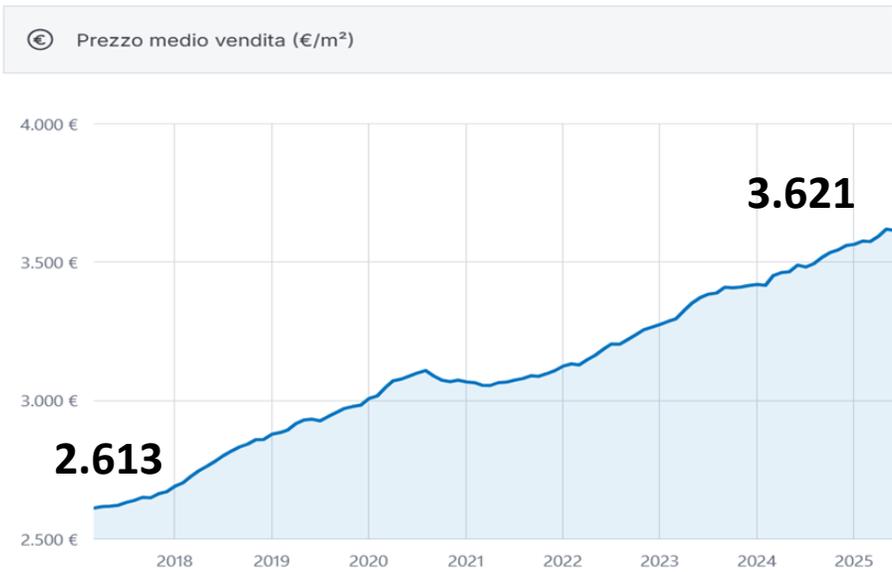
Fonte CRESME

Bologna : la stima di immobiliare.it (giugno 2025)

Zone	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
Centro	4.406	18,93
San Donato, Pilastro	3.010	15,28
San Vitale, Mazzini	3.336	15,08
Murri, Massarenti	3.677	16,64
Toscana, Savena	3.300	14,21
Colli	4.419	15,64
Bolognina, Corticella, Pescaraola	3.317	16,26
Costa, Saragozza, Saffi	3.622	16,02
Barca, Santa Viola	3.211	15,29
Aeroporto, Borgo Panigale	3.183	15,76

Fonte: Immobiliare.it

Bologna: incremento del valore degli immobili residenziali di immobiliare.it (giugno 2025)



Fonte: Immobiliare.it

Come pesare i valori medi del mercato:
Bologna OMI : Sintetico medio 2.562 euro/mq
CRESME analisi offerte: 3.530 – 10%= 3.200
Immobiliare.it
Giugno 2025 =3.621 euro/mq

Le stime di immobiliare.it dei prezzi delle compravendite al m2 e degli affitti m2 mese - Giugno 2025

Quotazioni immobiliari nel comune di Piacenza

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Piacenza. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

1.790 €/m²

da 1.043 €/m² a 1.958 €/m²



Affitto

9,54 €/m²

da 7,01 €/m² a 10,59 €/m²

Quotazioni immobiliari nel comune di Parma

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Parma. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

2.406 €/m²

da 1.950 €/m² a 2.885 €/m²



Affitto

12,45 €/m²

da 9,81 €/m² a 13,10 €/m²

Quotazioni immobiliari nel comune di Reggio Emilia

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Reggio Emilia. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

1.965 €/m²

da 1.554 €/m² a 2.264 €/m²



Affitto

9,93 €/m²

da 9,40 €/m² a 10,01 €/m²

Quotazioni immobiliari nel comune di Modena

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Modena. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

2.348 €/m²

da 1.853 €/m² a 2.933 €/m²



Affitto

12,95 €/m²

da 11,06 €/m² a 14,24 €/m²

Quotazioni immobiliari nel comune di Bologna

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Bologna. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

3.616 €/m²

da 3.010 €/m² a 4.419 €/m²



Affitto

17,03 €/m²

da 14,21 €/m² a 18,93 €/m²

Quotazioni immobiliari nel comune di Cesena

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Cesena. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

2.087 €/m²

da 1.300 €/m² a 2.469 €/m²



Affitto

10,40 €/m²

da 6,17 €/m² a 11,24 €/m²



Vendita

1.679 €/m²

da 1.279 €/m² a 1.922 €/m²



Affitto

9,46 €/m²

da 7,84 €/m² a 10,55 €/m²

Quotazioni immobiliari nel comune di Forlì

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Forlì. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.

Quotazioni immobiliari nel comune di Ravenna

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Ravenna. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

2.117 €/m²

da 1.056 €/m² a 2.680 €/m²



Affitto

11,62 €/m²

da 8,71 €/m² a 18,41 €/m²

Quotazioni immobiliari nel comune di Ferrara

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Ferrara. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

1.654 €/m²

da 976 €/m² a 2.180 €/m²



Affitto

10,06 €/m²

da 6,93 €/m² a 10,81 €/m²

Quotazioni immobiliari nel comune di Rimini

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Rimini. Il periodo di riferimento è Giugno 2025.



Vendita

2.835 €/m²

da 1.733 €/m² a 3.459 €/m²



Affitto

12,26 €/m²

da 9,67 €/m² a 14,64 €/m²



LA LOCAZIONE

Analisi delle offerte: prezzi medi delle abitazioni offerte in locazione

L'offerta in locazione - Numero di offerte (secondo semestre di ogni anno)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Piacenza	290	220	280	220	90	110	110	160
Parma	330	200	200	590	180	160	250	410
Reggio Emilia	160	60	50	110	100	100	90	130
Modena	180	100	160	360	100	170	220	310
Bologna	410	330	540	1620	390	410	550	1170
Ferrara	210	140	120	590	110	50	80	150
Ravenna	200	100	110	100	90	90	80	90
Forlì - cesena	210	110	70	50	40	30	50	70
Rimini	190	110	160	120	70	50	100	110
TOTALE	2180	1370	1690	3760	1170	1170	1530	2600

Fonte: elaborazione Cresme sulle offerte

L'offerta in locazione - Prezzo unitario medio delle abitazioni offerte - €/mq/mese e variazione %

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024 /19
Piacenza	6,9	7,0	7,2	7,2	7,1	7,7	9,2	9,3	34,8
Parma	8,5	9,2	9,6	8,9	9,4	11,1	11,7	11,7	37,6
Reggio Emilia	6,5	7,7	7,3	8,1	9,2	8,5	10,9	10,0	53,8
Modena	9,0	9,9	10,2	10,3	11,3	11,8	13,1	13,1	45,6
Bologna	11,3	12,5	13,8	13,6	14,7	16,2	17,0	17,2	52,2
Ferrara	6,9	7,6	7,8	8,1	8,3	9,1	9,5	9,2	33,3
Ravenna	8,5	9,3	9,1	8,6	10,9	11,2	11,6	12,0	41,2
Forlì - Cesena	6,7	7,2	7,5	7,7	8,1	8,5	12,4	10,0	49,3
Rimini	8,8	8,4	9,0	9,8	10,0	11,7	12,9	12,2	38,6

Fonte: elaborazione Cresme sulle offerte

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per abitazioni in stato di conservazione normale

– 2024 OMI	Sintetico minimo	Sintetico medio	Sintetico massimo
Piacenza	3,8	4,7	5,6
Parma	6,1	7,3	8,6
Reggio Emilia	4,5	5,5	6,4
Modena	6,6	8,0	9,5
Bologna	8,8	11,1	13,5
Ferrara	4,2	5,0	5,8
Ravenna	6,7	7,7	8,8
Forlì	5,4	5,9	6,4
Rimini	6,8	8,3	9,8

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Bologna. Canone medio unitario m2/mese per le case in affitto censite dall'Agenzia delle Entrate e verificate in catasto

	Concordato	Studenti	Ordinario	Transitorio	Totale
2018	7,3	7,4	9,9	8,9	8,7
2019	7,4	7,4	10,3	9,7	9,2
2020	7,6	7,7	10,2	9,8	9,2
2021	7,7	7,7	10,5	9,9	9,5
2022	7,7	8,0	8,7	11,5	8,8
2023	7,9	8,2	12,1	11,5	10,9
2024	8,7	8,7	12,8	12,8	11,6
2024/2018	18,8	18,6	29,8	44,2	34,1

L'analisi del mercato della locazione mostra da un lato segnali di ripresa dell'offerta, ma cambiamenti nei modelli. L'aumento dei canoni porta ad aumentare l'offerta, ma va segnalato da un lato che stanno prendendo piede contratti che non affittano interamente l'abitazione (il proprietario si mantiene una stanza), crescono gli affitti temporanei (sei mesi, un anno), si accompagnano i contratti con assicurazioni e fidejussioni, mentre in alcuni mercati dove il Canone Concordato non era conveniente oggi lo diventa. In sostanza il mercato dell'affitto sta mostrando nuove dinamiche, in ulteriore accelerazione nel 2025.



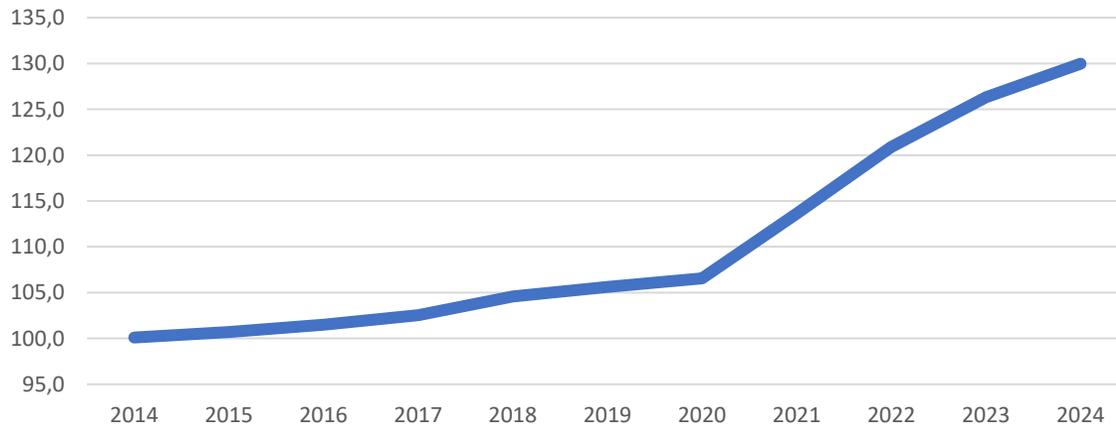
PARTE TERZA: IL DIFFICILE FARE DI CONTO



UN NUOVO MODO DI OPERARE

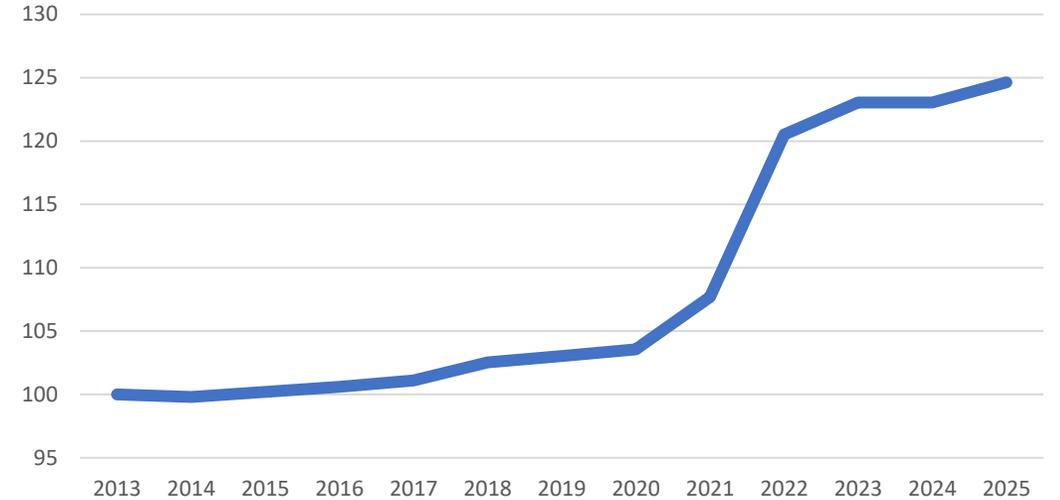
L'economia italiana e il mercato delle costruzioni hanno vissuto dopo la pandemia una fase nuova che ha rimesso in discussione molte delle modalità operative che avevano orientato la fase pre-pandemica. Nell'articolato scenario dei grandi cambiamenti avvenuti un ruolo rilevante è da attribuire all'aumento dell'inflazione e dei costi di produzione nel 2021 e nel 2022. Si tratta di un vero salto di scala. La ragione di tale incremento è dovuta in primo luogo alla forte ripresa della domanda internazionale nel 2021 e alle difficoltà di risposta della domanda dopo le chiusure dovute alla pandemia, agli eccezionali incentivi per gli interventi di riqualificazione edilizia in Italia e alla crisi del gas e alla conseguente crescita dei prezzi dell'energia da ottobre 2021; per il 2022 è la conseguenza della guerra in Ucraina e del cambiamento delle forniture energetiche dalla Russia con altri fornitori.

Indice del deflatore degli investimenti in nuove abitazioni secondo contabilità nazionale (2013=100)



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

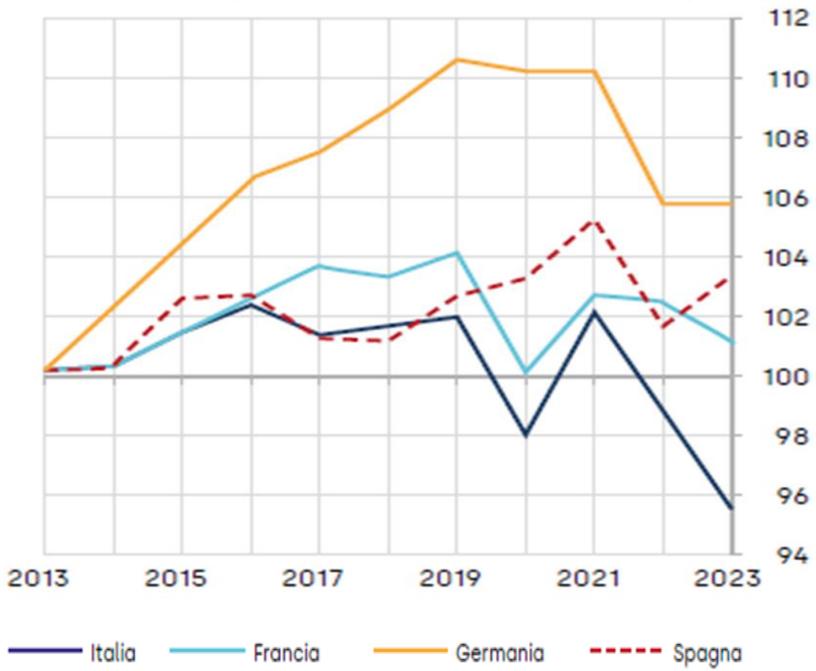
Indice del costo costruzione di un fabbricato residenziale (2013=100)



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Si è così passati da una fase in cui la variazione prezzi era compresa tra zero e uno, a un salto di scala a due cifre che ha messo in crisi le famiglie italiane in generale, ma in particolare ha reso la produzione edilizia più costosa. Nel frattempo, come abbiamo visto, i prezzi della compravendita delle case sono andati crescendo, e soprattutto sono andati crescendo i prezzi degli affitti, e per le fasce giovani e deboli della popolazione è diventato difficile accedere al bene casa. La questione abitativa è tornata sul tappeto come emergenza non solo in Italia ma in tutta Europa.

Retribuzioni lorde annue dei dipendenti a valori reali nella maggiori economie europee -2013-2023 (Numero indice 2013=100)



Fonte: ISTAT

La questione di fondo che ci si trova ad affrontare è che una parte significativa della domanda abitativa è una domanda di Edilia Residenziale Pubblica, e un'altra parte significativa va a ricadere in quella fascia grigia che oggi si chiama «housing sociale», o Edilizia Residenziale Sociale. Come comporre costi di costruzione elevati, e crescente domanda debole è forse oggi la questione principale sul tappeto.

La crisi inflativa ha colpito tutti i paesi europei, ma analizzando il dato delle retribuzione lorde annue dei dipendenti a valori reali nei maggiori Paesi europei, emerge con chiarezza la particolare situazione italiana, che mostra un forte peggioramento del valore delle retribuzioni se misurate al netto dell'inflazione. La capacità di spesa e di acquisto in Italia è andata fortemente peggiorando. Nel frattempo, come abbiamo visto, da un lato sono cresciuti i prezzi delle case in vendita, ma soprattutto i prezzi degli affitti. Va anche detto che nonostante la fase di contrazione della popolazione il Paese si trova di fronte ad una crescita del numero delle nuove famiglie che esprimono domanda abitativa. Abbiamo visto in precedenza i dati dei capoluoghi dell'Emilia Romagna, ma in Italia tra 2018 e 2023 la differenza tra nuove abitazioni e famiglie si misura in 435.000 unità abitative se si usano i dati sulla nuova produzione dell'Istat o in 247.000 se si usano i dati della produzione di nuove case stimate dal CRESME.

Dinamica della popolazione delle famiglie e delle abitazioni in Italia 2018-2023

	Popolazione	Famiglie	Variation e assoluta	Abitazioni in Nuovi edifici residenziali ISTAT*	Differenza abitazioni ISTAT/ famiglie	Abitazioni in Nuovi edifici residenziali CRESME	Differenza abitazioni CRESME/ famiglie
2018	59.816.673	25.717.041					
2023	58.882.720	26.431.455					
2023-2018	-933.953	+714.414	714.414	279.414	-435.00	467.100	-247.314
Media annua	-186.791	+142.883		55.882	-87.004	93.420	-49.463

Fonte : Elaborazione Cresme, su dati ISTAT
 (*) Concessioni ritirate



La politica del non consumo di suolo è oggi la politica prevalente nel modello di sviluppo delle nostre città. Questo non significa che le città non possano crescere. Considerando anche le dinamiche demografiche, l'invecchiamento della popolazione con la conseguente domanda di servizi e la riduzione delle persone in età di lavoro e l'incremento dei nuclei familiari, sempre più piccoli, appare evidente che la partita che abbiamo davanti possa giocarsi solo sul piano della «rigenerazione urbana». Del resto tutte le nostre città sono dense di aree dismesse e mal utilizzate. Il tema vero da affrontare è quindi come e su quali piani possa svilupparsi un nuovo rapporto tra pubblico e privato e su quali modalità per rispondere alla domanda abitativa debole. Molte sono le realtà nazionali, soprattutto a livello locale che stanno provando a riflettere su come operare, dato che non funziona più, operativamente, il vecchio modello dei fondi che ha orientato l'Housing sociale nel primo quindicennio degli anni 2000; ad oggi non sono ancora stati trovati modelli operativi efficaci di Partenariato Pubblico e Privato in grado di comporre le diverse esigenze.

In questo contesto, si segnala l'azione avviata dalla Regione Emilia Romagna per innovatività e coraggio. Infatti se già la LR 24/2017 disegna un percorso di pianificazione con elementi di forte innovazione rispetto al passato, la nuova stagione dei PUG consente ai comuni di disegnare «la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale» dei loro territori «definendo gli obiettivi per la trasformazione e la rigenerazione della città, sia negli interventi diffusi che in quelli più articolati». Come scrive la Regione «le trasformazioni, in base alla loro complessità, si attuano con strumenti diversi; all'Accordo Operativo compete, in particolare, il ruolo di tradurre le linee di azione del piano in progetti concreti: definiti nella loro conformazione fisica e fattibili nella loro costruzione tecnico-finanziaria». E dato che la LR24 richiama questi due fondamentali fattori affidandoli ai termini del «progetto urbano» e della «relazione economico-finanziaria», la Regione ha avviato nel 2025 un innovativo percorso formativo che si propone di esplorare la complessità di tali aspetti, attraverso una serie di attività laboratoriali da condurre su casi concreti. Il percorso è rivolto agli amministratori, ai funzionari pubblici, agli operatori privati e ai liberi professionisti interessati.

«L'obiettivo – si scrive- non è solo quello di fornire ulteriori competenze sugli argomenti trattati, ma anche e soprattutto quello di aiutare le diverse parti in causa nella condivisione di un linguaggio che supporti la costruzione e la gestione della fase negoziale, che è un punto cardine della legge regionale ed in particolare dell'Accordo Operativo, per arrivare alla migliore definizione di un progetto urbano in grado di contemperare utilmente obiettivi pubblici e interessi privati».

La Regione sottolinea come i PUG per i «diversi areali omogenei» stabiliscano - fissando obiettivi generali / requisiti prestazionali o in modo specifico, anche con indicazioni di massima progettuali e localizzative:

- **A. Il fabbisogno di dotazioni infrastrutture e servizi necessari;**
- **B. Le dotazioni ecologiche ambientali e le misure di mitigazione necessarie per le rilevanti trasformazioni individuate dal PUG;**
- **C. Il fabbisogno di ERS (in particolare nei Comuni ad alta tensione abitativa, almeno il 20% delle nuove previsioni residenziali).**

Gli accordi operativi e il «valore della città»

Ci si rende conto che per intervenire sul piano della rigenerazione urbana sia necessario «fare i conti», vale a dire prendere padronanza, degli obiettivi, delle condizioni di mercato, della fattibilità delle diverse operazioni. Così:

➤ Agli Accordi Operativi (e per estensione a tutta la pianificazione attuativa) si chiede oggi di **iscrivere gli interventi trasformativi** in una **cornice valoriale** complessa capace di coniugare la ricerca di un profitto da parte degli sviluppatori privati con la promozione della qualità urbana e la salvaguardia della città pubblica.

➤ Questo approccio richiede:

- **Alla PA e i consulenti tecnici:** di condividere in maniera chiara il quadro di riferimento entro il quale si possono costruire AO e di definire come questi concorrono alla «qualità urbana», dal punto di vista sociale, economico e/o ambientale;
- **Agli operatori privati e i consulenti tecnici:** di presentare proposte trasformative coerenti con il quadro delineato dalla PA, esplicitando i propri obiettivi di sviluppo.

PUG e Accordi Operativi

In Emilia-Romagna > Art. 38 (modificati commi 3 e 4 da [art. 9 L.R. 1 agosto 2019, n. 17](#))

Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati, parti integranti e costitutive dell'accordo:

a) il **progetto urbano**, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;

b) la **convenzione urbanistica**, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);

c) la **relazione economico-finanziaria**, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;

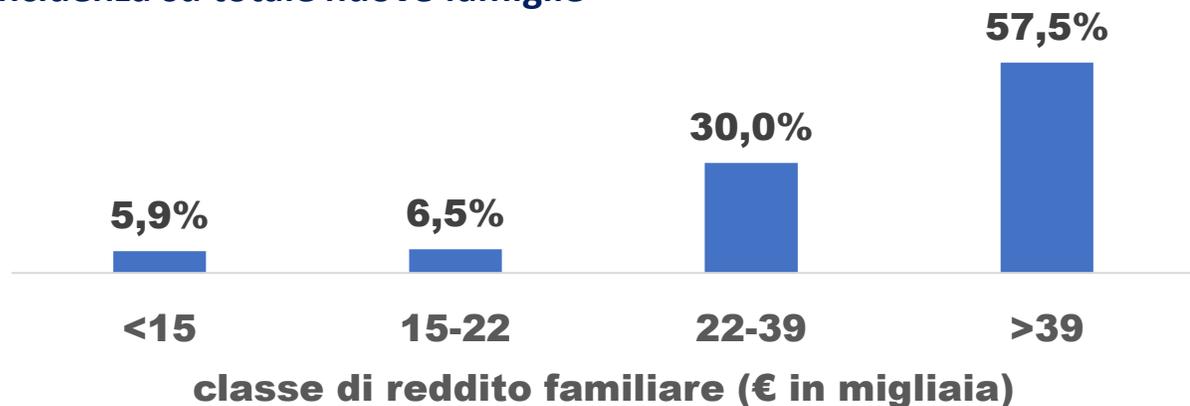
d) il **documento di Valsat** dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39.

Variazione famiglie per età persona di riferimento e classe di reddito (2024-2033 ipotesi Centrale)

Famiglie e fasce di reddito

Classe di età	Classe di reddito (migliaia di euro)				TOTALE
	<15	15-22	22-39	>39	
0 - 24	1.905	1.111	2.997	926	6.940
25 - 44	6.552	8.018	38.676	68.626	121.871
45 - 64	814	1.024	5.181	20.132	27.152
Nuove famiglie	9.272	10.153	46.854	89.684	155.963
oltre 64	-5.263	-6.256	-26.349	-67.075	-104.943
TOTALE	4.209	4.137	21.505	25.167	55.018

Incidenza su totale nuove famiglie



Sulla base delle dichiarazioni dei redditi dei dichiaranti residenti nei dieci comuni oggetto di indagine abbiamo provato a segmentare la domanda abitativa in precedenza stimata in tipologie di domanda, suddividendole per classi di reddito e attribuendole all'ERP, all'ERS e al libero mercato.

Segmentazione domanda abitativa 2023-2033

- 69.000 abitazioni
- 6.900 abitazioni all'anno.

Articolazione della quota per tipologia

- ERP: 20.913 famiglie
 - 14.093 ERP-famiglie ammesse in graduatoria pregressa
 - 6.820 nuove famiglie con meno di 22.000 euro di reddito
- ERS : 16.500 nuove famiglie con reddito tra 22-39.000 euro
- LIBERO MERCATO: 31.625 famiglie con reddito superiore a 39.000 euro

Come definire l'housing sociale?

Cos'è l'housing sociale? Quale affitto

Una delle prime riflessioni che va sviluppata riguarda la definizione di che cos'è l'edilizia residenziale sociale, che cos'è l'housing sociale. Uno dei parametri che vengono utilizzati riguarda il fatto che l'affitto di una casa non possa superare il 30% dei redditi della famiglia; un'altra versione utilizzata vede l'affitto essere inferiore del 30% ai prezzi di mercato. Nelle due tabelle si è sviluppata la stima per ognuno dei capoluoghi in esame.

Valore di LOCAZIONE in €/mq/mese per abitazioni in stato di conservazione normale – 2024 OMI- Sintetico massimo

	Prezzi mese al m2 delle case in affitto 2024 (€)	Costo al mese di una casa di 80 m2 (€)	Costo al mese ridotto del 30% (€)
Piacenza	5,6	448	314
Parma	8,6	688	482
Reggio Emilia	6,4	512	358
Modena	9,5	760	532
Bologna	13,5	1080	756
Ferrara	5,8	464	325
Ravenna	8,8	704	493
Forlì-Cesena	6,4	512	358
Rimini	9,8	784	549

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati OMI)

Prezzi medi al m2/mese delle case in affitto in offerta nei comuni capoluogo dell'Emilia Romagna: stime di un possibile valore dell'affitto in Housing sociale

	Prezzi mese al m2 delle case in affitto 2024 (€)	Costo al mese di una casa di 80 m2 (€)	Costo al mese ridotto del 30% (€)	Fasce di reddito mensile (€)		
				1.800	2.500	3.250
				Affitto 30% del reddito		
Piacenza	9,3	744	521	540	750	975
Parma	11,7	936	655	540	750	975
Reggio Emilia	10,0	800	560	540	750	975
Modena	13,1	1.048	734	540	750	975
Bologna	17,2	1.376	963	540	750	975
Ferrara	9,2	736	515	540	750	975
Ravenna	12,0	960	672	540	750	975
Forlì - Cesena	10,0	800	560	540	750	975
Rimini	12,2	976	683	540	750	975

Fonte: Elaborazioni CRESME su mercato (offerte)

L'analisi è stata sviluppata sul mercato reale delle offerte di case in affitto nei dieci comuni capoluogo, sulla base dei database costruiti dal CRESME, ma anche sui dati ufficiali dei prezzi degli affitti forniti dall'OMI. L'analisi evidenzia come vi siano condizioni diverse di mercato che determinano modalità di accesso al bene casa. Le fasce di reddito però sono le stesse e appare evidente che le condizioni più deboli della domanda faticano a rientrare nei canoni di determinazione di che cos'è l'housing sociale.

Come è noto e già accennato la Regione Emilia Romagna ha avviato un percorso di formazione, confronto e sperimentazione che intende operare anche modalità concrete, sperimentando la fattibilità del percorso proposto. E' evidente che le maggiori difficoltà nel far tronare i conti riguardano il tema ERS in locazione. Si tratta in fatti di un tema complesso che, se affidato come soluzione ai privati, deve trovare forme di convenienza. Allo stesso tempo gli obiettivi devono essere raggiunti. Nelle pagine che seguono sono riportati alcuni esiti del lavoro svolto.

1. REGIONE EMILIA ROMAGNA, UNA NUOVA MODALITA' REALISTICA: FAR BENE I CONTI CON I NUOVO «AMBITI OPERATIVI»
2. SERVE LA CAPACITÀ DI DEFINIRE NUOVE MATRICI DI CONVENIENZA
3. TRE METODI CLASSICI PER FARE I CONTI:
 1. IL METODO COMPARATIVO (STIMA SINTETICO COMPARATIVA)
 2. IL METODO DEL COSTO DI PRODUZIONE
 3. IL METODO REDDITUALE (CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)
4. IMPARARE A FAR DI CONTO
 1. LE DIFFICOLTÀ NELLA COSTRUZIONE DI UN MODELLO IN UN QUADRO COMPLESSO E OMOGENEO



Il caso di un intervento all'80% in edilizia libera e il 20% di ERS in vendita

80% Libera - 20% ERS in vendita

TIR e VAN

TIR operativo (unlevered) (%)	12,00%	TIR azionista (levered) (%)	19,70%
VAN (€)	580.738	VAN (€)	498.901

Costo dell'area				
Costo dell'area (€)	990.000 €	792.000 €	198.000 €	990.000 €
Costo dell'area (€/mq SU capannone)	300 €			
Costi diretti				
	TOTALE	LIBERA	ERS vendita	Totale/Media
	100%	80%	20%	
Superficie Utile (SU)	4.100	3.280	820	4.100
Coefficiente SU/SLV	1,4	1,4	1,4	1,4
Superficie Lorda Vendibile (SLV)	5.740	4.592	1.148	5.740
Costo di costruzione (2.000 €/mq SLV)	11.480.000 €	9.184.000 €	2.296.000	11.480.000
Costo di demolizione (8 €/mq)	105.600 €	84.480	21.120	105.600
Costo di bonifica (a corpo)	40.000 €	32.000	8.000	40.000
U1	230.000 €	184.000	46.000	230.000
U2	295.000 €	236.000	59.000	295.000
OCC	390.000 €	312.000	0	312.000
Misure di compensazione ambientale etc	1.500.000 €	1.200.000	300.000	1.500.000
Totale dei costi diretti	14.040.600 €	10.332.480 €	2.730.120 €	13.062.600
Totale dei costi diretti (€/mq SLV)	2.446 €	2.250 €	2.378 €	2.276 €
Costi indiretti				
Spese di progettazione (7% dei costi)	982.842 €	723.274 €	191.108 €	914.382 €
Assicurazioni e imprevisti (3% dei costi)	421.218 €	309.974 €	81.904 €	391.878 €
Totale dei costi indiretti	1.404.060 €	1.033.248 €	273.012 €	1.306.260 €
Totale dei costi indiretti (€/mq SLV)	245 €	225 €	238 €	228 €
Ricavi delle vendite				
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	3.500 €	3.500 €	2.800 €	3.360 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	20.090.000 €	16.072.000 €	3.214.400 €	19.286.400 €
Spese di intermediazione (2% dei ricavi)	401.800 €	321.440 €	64.288 €	385.728 €

Lo studio proposto è stato presentato nell'ambito degli incontri organizzati dalla Regione Emilia Romagna, riguarda il caso di un intervento di un edificio di 4.100 mq, 3.280 dei quali da mettere in vendita libera e 820 mq di ERS, sempre in vendita (Qui sotto descritto). Il costo di costruzione è stimato in 2000€/mq, e il coefficiente SU/SLV che determina la superficie di vendita è di 1,4. La superficie di vendita sale così a 5.740 mq. Sono compresi costi diretti e indiretti (compresa intermediazione) e il valore di vendita è fissato in 3.500 euro per l'edilizia libera e 2.800 per l'ERS, un valore inferiore al 20% a quello dell'edilizia di mercato. In ogni caso la valutazione finale, su un investimento di 15,8 milioni di euro, mostra un ricavo da vendita di 19,3 milioni di euro, che considerando tempi e aspetti finanziari, porta ad un TIR operativo (unlevered) del 12% e un VAN di 580.738 euro.

Accordo operativo + ERS

Capannone dismesso in ambito residenziale



- Capannone dismesso in un Comune di c.a. 100.000 abitanti;
- 3.300 mq di superficie del capannone;
- 13.200 mc di volume del capannone;
- c.a. 4.100 mq di superficie utile realizzabile;
- Capannone acquistato sul mercato da una società di costruzione a 990.000 €;
- Intenzione di demolire il fabbricato e rigenerarlo con edifici ad uso residenziale;
- Sono necessarie bonifiche non complesse del terreno;
- **Si applicano quote di ERS (20% in vendita o in locazione)**



Il caso di un intervento all'80% in edilizia libera e il 20% di ERS in locazione per vent'anni

80% Libera - 20% ERS in locazione

Locazione a 20 anni

Costo dell'area			
Costo dell'area (€)	990.000 €	792.000 €	198.000 €
Costo dell'area (€/mq SU capannone)	300 €		
Costi diretti			
	TOTALE	LIBERA	ERS locazione
	100%	80%	20%
Superficie Utile (SU)	4.100	3.280	820
Coefficiente SU/SLV	1,4	1,4	1,4
Superficie Lorda Vendibile (SLV)	5.740	4.592	1.148
Costo di costruzione (2.000 €/mq SLV)	11.480.000 €	9.184.000 €	2.296.000
Costo di demolizione (8 €/mc)	105.600 €	84.480	21.120
Costo di bonifica (a corpo)	40.000 €	32.000	8.000
U1	230.000 €	184.000	46.000
U2	225.000 €	180.000	45.000
QCC	390.000 €	312.000	0 €
Misure di compensazione ambientale etc	0 €	0 €	0 €
Totale dei costi diretti	12.540.600 €	10.032.480 €	2.430.120 €
Totale dei costi diretti (€/mq SLV)	2.185 €	2.185 €	2.117 €
Costi indiretti			
Spese di progettazione (7% dei costi)	877.842 €	702.274 €	170.108 €
Assicurazioni e imprevisti (3% dei costi)	376.218 €	300.974 €	72.904 €
Totale dei costi indiretti	1.254.060 €	1.003.248 €	243.012 €
Totale dei costi indiretti (€/mq SLV)	218 €	218 €	212 €
Ricavi delle vendite			
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	3.500 €	3.500 €	0 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	20.090.000 €	16.072.000 €	0 €
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	0 €	0 €	2.500 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	0 €	0 €	2.870.000 €
Spese di intermediazione (2% dei ricavi)	401.800 €	321.440 €	57.400 €
Ricavi da locazione			
Canone di locazione (€/mq/anno SLV)	-	-	80 €
Canone di locazione (€)	-	-	91.840 €
Canone di locazione (€/anno)	-	-	6.400 €
Canone di locazione (€/mese)	-	-	533 €

Piano economico dell'ERS

TIR operativo (unlevered) (%)	-0,10%	TIR operativo (levered) (%)	-0,21%
VAN (€)	-2.187.337	VAN (€)	-49.258

TIR e VAN

TIR operativo (unlevered) (%)	-1,80%	TIR operativo (levered) (%)	-3,09%
VAN (€)	-2.874.157	VAN (€)	-2.805.955

Lo stesso progetto viene poi analizzato ipotizzando che la quota del 20% di ERS venga messa in locazione a 20 anni. Qui l'analisi si fa più articolata, e si rimanda per i dettagli ai materiali del corso di formazione citato e presente sul sito della Regione. In questo caso 3.280 mq sono messi in vendita libera e 820 mq di ERS sono messi in affitto. La messa in affitto dell'ERS consente che le misure di compensazione ambientale che erano state di 1,5 milioni di euro non ci siano. I parametri di prima sono mantenuti: il costo di costruzione è stimato in 2000€/mq, e il coefficiente SU/SLV che determina la superficie di vendita è di 1,4. Sono compresi costi diretti e indiretti (compresa intermediazione) e il valore di vendita è fissato in 3.500 euro per la parte libera. Per quanto riguarda l'ERS invece si ipotizza un canone di locazione di 80€ mq/anno slv, che moltiplicato per la superficie di vendita di 1.148 mq porta a un canone annuo mese per alloggio all'affittuario di 533€. In linea con quanto da noi stimato nell'ipotesi di definizione di cos'è l'housing sociale per le fasce più deboli di reddito.

Il problema è che con queste condizioni la valutazione finale, su un investimento di 14,2 milioni di euro e un ricavo da vendita di 16,1 milioni di euro per l'edilizia libera sembra già scricchiolare. Vi è poi un valore di vendita, oggi di 2,9 milioni di euro, della quota ERS che viene messa in affitto per 20 anni, e che deve essere messa nel conto ma fra venti anni. La locazione rende però 91.840 euro all'anno in partenza.

Bene: una volta fatti bene tutti i conti, l'esito – si veda qui sopra – non è certo positivo: TIR e VAN non solo sono negativi, ma sono fortemente negativi tali da rendere questo modello non fattibile.

Il caso di un intervento all'80% in edilizia libera e il 20% di ERS in locazione: come far tornare i conti

80% Libera - 20% ERS in locazione

Ricerca di equilibrio ipotetico

Equilibrio ipotetico

TIR operativo (unlevered) (%) 8,38%
VAN (€) 427.178

TIR operativo (levered) (%) 15,32%
VAN (€) 47.553

	TOTALE	LIBERA	ERS locazione
	100%	80%	20%
Ricavi delle vendite			
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	4.200 €	4.200 €	0 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	24.108.000 €	19.286.400 €	0 €
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	0 €	0 €	2.900 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	0 €	0 €	3.329.200 €
Spese di intermediazione (2% dei ricavi)	482.160 €	385.728 €	66.584 €
Ricavi da locazione			
Canone di locazione (€/mq/anno SLV)	-	-	120 €
Canone di locazione (€)	-	-	137.760 €
Canone di locazione (€/anno)	-	-	9.600 €
Canone di locazione (€/mese)	-	-	800 €
Profitto ed equilibrio finanziario			
K(%) - Quota di debito dell'investimento (%)		50,00%	
E(%) - Quota di equity / mezzi propri dell'investimento (%)		50,00%	
Kd		2,00%	
Ke		15,00%	
WACC = $Kd * K(%) + Ke * E(%)$		8,50%	

Per fare tornare i conti è stata sviluppata una modifica delle condizioni che consentisse il raggiungimento, quanto meno dell'equilibrio dell'investimento.

Si è così dovuto alzare il livello di vendita dell'edilizia libera a 4.200 euro al mq, portando i ricavi da 16,1 milioni di euro a 19,3; e soprattutto portare i canoni di locazione a mq a 120 euro, vale a dire 10 euro mq mese. Si tratta di valori superiori ai prezzi di mercato (offerte) di Piacenza e Ferrara e sui livelli di Reggio Emilia e Forlì-Cesena. L'affitto mensile pagato dall'inquilino in questo variabile sarebbe di 800 euro mese.

In sostanza la stessa ricerca dell'equilibrio ipotetico, mette in discussione la fattibilità dell'operazione sia sul piano della vendita sia sul piano della risposta alla domanda sociale dell'ERS.

La ricerca di un rendimento positivo, nell'esercizio analizzato, passa attraverso un significativo aumento dei prezzi di vendita dell'edilizia libera del 20% e di aumento dei canoni di locazione del 50%, passati da 80 euro mese a 120.

I numeri di un intervento di Social Housing



Utilizzo di un asset dismesso per un intervento di SH compatibile con le prestazioni sociali obiettivo

CONSISTENZE

Numero unità residenziali	20 (8: 60 mq; 8: 80 mq 4: 100 mq)
Superficie costruibile (mq)	1.824

CANONI DI LOCAZIONE E PREZZI DI VENDITA

	€
Canone sociale (€/mq/anno)	60
Canone locazione a riscatto (€/mq/anno)	72
Prezzi di vendita cessioni frazionate (€/mq)	2.200

MIX FUNZIONALE	%	Sup. costr. (mq)
Locazione	40%	730
Locazione a riscatto	20%	365
Vendita	40%	730

VALORI MEDI DI RIFERIMENTO PER IMMOBILE DI 84 MQ	€
Canone mensile medio	418
Canone mensile a riscatto medio	502
Prezzo di vendita cessioni frazionate (€ per unità)	158.004

La redditività (?) dell'attuale modello di Social Housing



- Il tasso interno di rendimento unlevered è più basso del costo del debito, per cui c'è un effetto leva negativo che porta a un tasso interno di rendimento levered inferiore.
- Per una misura di profitto, sono riportati l'investimento complessivo in equity e il ritorno complessivo in equity. Il rendimento è negativo e infatti l'Equity Multiple è inferiore a 1.

Modello di Social Housing	Locazione	Locazione a riscatto	Vendita	Totale
Rendimento immobiliare (IRR unlevered)	-1,7%	2,8%	6,1%	1,0%
Payback period immobiliare (PBP)	n.d.	12	5	12
Rendimento investitore (IRR levered)	-	-	-	-1,7%
Totale investimento equity (€)	-	-	-	2.002.512
Totale ritorno equity (€)	-	-	-	1.807.574
Equity multiple	-	-	-	0,90
Payback period investitore (PBP)	-	-	-	n.d.

^ La redditività è calcolata a partire dai costi attuali e da ricavi coerenti con l'obiettivo di garantire la prestazione sociale obiettivo

I conti del Social Housing



I costi dell'attuale modello di Social Housing VS la prestazione sociale obiettivo

Costi diretti di sviluppo	€/mq sup. costr. €/p.a.	Totale
Hard costs	1.400*	2.553.600
Altri costi di sviluppo	% costi diretti	Totale
Oneri di urbanizzazione	1,5%	38.304
Contributo sul costo di costruzione	0%	0
Costi indiretti di riqualificazione	% costi diretti	Totale
Soft costs (% costo di costruzione)	7%	178.752
Imprevisti (% costo di costruzione)	3%	76.608
Totale costi di sviluppo		2.847.264
Area	% costi sviluppo	Totale
Costo area	15%	427.090**
Finanziamento dello sviluppo		
Importo erogato (% capex)	50,00%	
Tasso di interesse	4,00%	
Arrangement fee (% importo erogato)	1,00%	
Imposta sostitutiva (% importo erogato)	0,25%	

RICAVI

Ricavi da locazione	Totale
Totale canoni di locazione	64.205
Ricavi di vendita	Totale
Ricavo di vendita cessioni frazionate (€/mq)	2.200
Gross cap out cessioni in blocco	5%
Totale ricavi di vendita	3.009.600

Costi operativi		
Commissioni commerciali di vendita	2,0%	exit price
Commissioni commerciali di locazione	10,0%	canone di locazione a regime
Property & facility management	3,0%	canone di locazione
Imposta di registro su canoni locazione	0,5%	canone di locazione
IMU	0,4%	costo di ricostruzione a nuovo
Assicurazioni	0,1%	costo di ricostruzione a nuovo
Accantonamento annuo manutenzione straordinaria	0,25%	costo di ricostruzione a nuovo

*Valore parametrico abbattuto del 20% del valore di mercato

** 234 euro al mq (superficie costruibile)

Anche un'analisi sviluppata da Nomisma a Reggio Emilia, riguardante la riqualificazione di un edificio dismesso, con una superficie costruibile di 1.800 mq per 20 unità residenziali - il 40% da dare in locazione, il 20% in locazione a riscatto e il 40% in vendita - ha portato alle seguenti, negative, conclusioni:

- Il tasso interno di rendimento è più basso del costo del debito
 - Il rendimento dell'Equity Multiple è negativo
- L'operazione non presenta elementi di convenienza.



Una riflessione sulle quantità del ERS

Abbiamo visto che secondo la previsione delle famiglie nei prossimi dieci anni nei dieci comuni capoluogo vi potrebbe essere una domanda abitativa teorica di ca. 70.000 alloggi.

E' un numero importante ma va anche confrontato con gli obiettivi degli enti locali. Si tratta di un'analisi che andrebbe svolta, ma alcune considerazioni possiamo farle a partire dagli obiettivi di ERS fissati dal Comune di Bologna.

L'amministrazione si è data l'obiettivo di realizzare con modalità diverse 7.500 alloggi di ERS da realizzarsi nell'arco di 10 anni. Questo obiettivo dovrà essere prevalentemente realizzato come quota parte, pari almeno al 20%, delle nuove realizzazioni private.

Ora se la quota del 20% è da rispettare, la quantità di immobili che dovranno essere realizzati per avere questa percentuale è di 37.500 abitazioni.

Si tratta di 3.570 abitazioni l'anno, che sono pari al 60% di tutte compravendite di un anno, e più del doppio di quanto realizzato in termini di nuove costruzioni nell'area metropolitana. L'incremento dello stock abitativo nel comune misurato sui dati catastali è di ca. 800 abitazioni all'anno.

Dimensione e caratteri del mercato edilizio nel comune di Bologna

ANNO	Compravendite OMI	Prezzi massimi abitazioni civili usate (€/mq)	Prezzi minimi abitazioni civili usate (€/mq)	Canone massimo mensile (appartamento 80 mq)	Canone minimo mensile (appartamento 80 mq)	Stock residenziale e totale	Incremento stock residenziale e annuo	nuove costruzioni comune fonte città metro	Nuove costruzioni provincia	Nuove abitazioni Comune e città metropolitana
2018	5.901	3.450	2.600	800		225.407		109		919
2019	6.290	3.450	2.600	1.080		226.519	1.112	222	1.292	1.273
2020	5.348	3.550	2.600	1.080		227.563	1.044		1.028	1.018
2021	6.559	3.650	2.650	1.100	660	228.436	873		1.831	1.826
2022	6.787	3.700	2.675	1.120	700	229.301	865		1.059	
2023	5.700	3.700	2.700	1.120	700	230.066	765		1.416	

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati vari

Siamo quindi fronte ad un piano dalle dimensioni di eccezionale rilevanza, un salto di scala, in grado di cambiare, se realizzato, l'affordability di Bologna e la sua capacità attrattiva rispetto alle fasce più giovani e alle dinamiche della popolazione.



Una riflessione derivante dai risultati del lavoro

È evidente che sulla base delle esperienze maturate dopo la stagione dell'inflazione e del cambiamento delle condizioni di mercato, con le dinamiche raggiunte dai costi di costruzione e le attuali condizioni urbanistiche, appare complesso il perseguimento degli obiettivi di Edilizia Residenziale Sociale da parte degli operatori privati nelle modalità sino a ieri sperimentate e soprattutto in locazione. Anche il modello dei fondi che ha caratterizzato la politica dell'ERS in Italia negli anni 2000 e sino a prima della pandemia è entrato in crisi proprio per la tenuta economica del modello.

I costi di costruzione e le condizioni del mercato caratterizzate, come si è descritto, da profonde differenze dei livelli di prezzo sia all'interno delle diverse città, sia tra le diverse città, pongono la necessità, come indicato dalla Regione, di «fare i conti» con trasparenza, delineando le condizioni degli interventi sulla base di nuove matrici di calcolo. Si tratta di quelle che possiamo chiamare «nuove matrici di convenienza», sapendo che il calcolo matriciale produce risultati diversi se si guarda in verticale o in orizzontale. La sfida è far tornare i conti. Il tema vero è nella qualità dei numeri che si usano.

È certo che la partita avviata dalla Regione con modalità di trasparenza e salto di scala culturale nel promuovere la capacità di far di conto, e nel cercare nei numeri «la fattibilità» degli interventi, appare una strada di grande importanza. Una strada sulla quale in questo momento si stanno esercitando anche diversi comuni italiani e che la Regione vuole portare sul territorio. Alla fine, pensandoci bene, è la ricerca di un nuovo modello che ha davanti la grande sfida della «rigenerazione urbana».

Per ora, sulla base dei diversi casi analizzati e di altri esempi conosciuti, sembra potersi dire che un'azione che guarda all'edilizia residenziale sociale sia possibile solo attraverso la determinazione di condizioni aggiuntive.

Non avendo certo soluzioni da proporre, può però forse essere utile provare a fissare alcuni punti dai quali partire per costruire il nuovo modello, o i nuovi modelli.

1. **LA DEFINIZIONE DI CHE COS'È ERS.** Vanno definiti quali sono i parametri che definiscono l'ERS: i parametri sono di varia natura, legati ai redditi (come in passato) o/e legati ai prezzi di mercato. Lo scenario è reso più complesso dalle profonde differenze che caratterizzano i prezzi del mercato immobiliare, dentro le città e tra le varie città. Le differenze sono così importanti che le valutazioni che in alcune aree possono essere valide in altre non funzionano. Il tema va affrontato.
2. **IL TEMA DELLA LOCAZIONE.** La locazione, il crescente costo degli affitti, i giovani e le famiglie deboli sono certo il tema chiave di oggi. Ma la locazione, come si è visto, non deve solo fare i conti con la questione della fattibilità e della convenienza da parte dell'operatore privato. Pone un problema serio che riguarda la gestione degli immobili che non è mai stata un'area di grande successo. Certo presuppone la presenza di operatori specializzati che devono entrare in gioco già nella fasi progettuali.
3. **PREMI DI CUBATURA,** incentivi urbanistici, messa a disposizione gratuita di immobili e aree fabbricabili. Le dinamiche dei conti sembrano mostrare la necessità, per fare la locazione, di forme di premialità già peraltro sperimentate a livello europeo. Queste premialità vanno ben misurate, salvaguardando gli interessi e i conti pubblici, tuttavia senza queste appare difficile far tornare i quadri economici.
4. **CONTRIBUTI.** La messa a disposizione di contributi e risorse finalizzate alla realizzazione di interventi di ERS (si veda il recente piano straordinario della Regione Emilia Romagna per il recupero degli alloggi pubblici), ma allo stesso tempo una nuova stagione di investimenti in ERP, sono certamente un'area che a livello Europeo sta prendendo piede.
5. **LA MONETIZZAZIONE** da parte del soggetto privato della quota sociale da realizzare. Uno dei temi sul tappeto è la possibilità di monetizzare il contributo di ERS, aperture di questo tipo meritano conti precisi e pongono poi alle amministrazione il tema della capacità di investimento.
6. Infine sembra importante fare il punto sulle modalità di determinazione dei costi di costruzione, elemento di partenza e base di ogni riflessione, sui parametri e i caratteri del Quadro Tecnico Economico e sulle modalità di realizzazione delle Convenzioni, che presentano sul territorio molteplici differenze.