

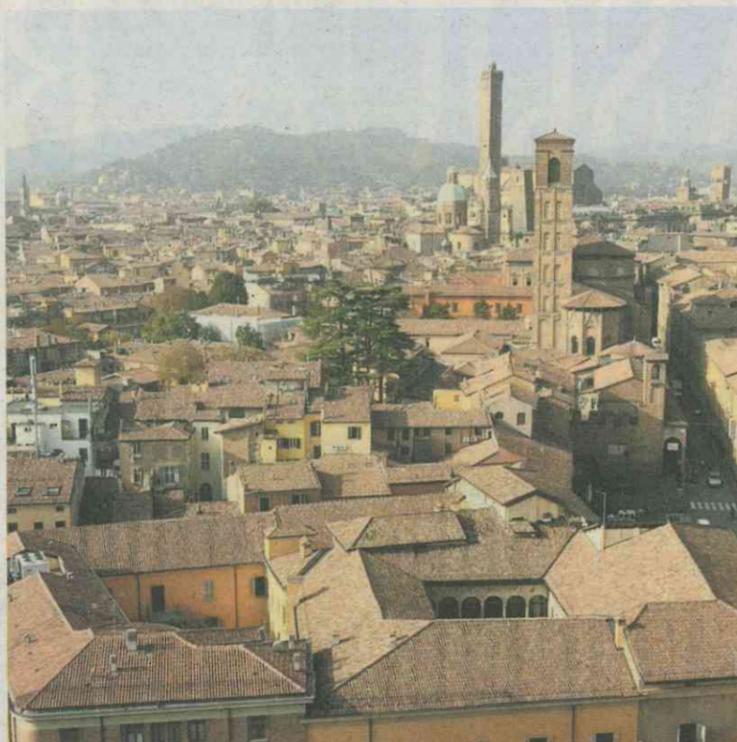
Lo studio immobiliare

# Bologna oh cara: è come Roma Acquisti e affitti sono alle stelle

di Marcello Radighieri

Bologna è a soli 50 euro di distanza da Roma. Le quotazioni del mattone bolognese continuano a salire, al punto di sfiorare ormai i livelli della capitale. Questo è quanto risulta dall'ultimo report dell'Osservatorio sul mercato residenziale emiliano-romagnolo di Immobiliare.it: stando alle tabelle diffuse dal portale, sotto le Due Torri i prezzi di vendita sono aumentati dell'1% nel primo trimestre dell'anno. E si sono avvicinati come mai prima d'ora al dato di Roma, visto che lo scarto di oltre 200 euro del marzo 2021 si è ridotto, in appena due anni, a poco meno di 50: 3.346 euro al metro quadro per Roma, 3.297 euro per Bologna.

Nella classifica delle città italiane più care, il capoluogo felsineo è al quinto posto dietro a Milano (5.186 €/mq), Bolzano (4.768 €/mq), Firenze (4.055 €/mq) e la stessa Roma. Rispetto al centro, la provincia felsinea è decisamente meno cara e si ferma a quota 2.023 euro al metro quadro, dato in aumento dello 0,9% nei primi tre mesi dell'anno. La fase di espansione del mercato immobiliare



▲ 3.297 euro al metro quadro La quotazione media attuale in città

bolognese è però ancor meglio testimoniata da altri indicatori: la domanda di abitazioni registra infatti un incremento trimestrale che oscilla tra il +7,3%

e il +9,3% a seconda che si consideri la sola Bologna o il resto dell'area metropolitana, mentre l'offerta balla tra il +4,6% e il +1,6%.

Nel complesso la tendenza bolognese si rispecchia più o meno fedelmente anche a livello regionale. Tra gennaio e marzo l'Emilia-Romagna vede crescere i prezzi di vendita dell'1,1%, un ritmo comunque più contenuto rispetto alle rilevazioni annuali, arrivando a toccare una media di 2.100 euro al metro quadro. Nella classifica stilata dalla business unit specializzata in analisi di mercato "Immobiliare.it Insights", dietro Bologna troviamo le città di Rimini (nona a livello nazionale con 2.709 euro al mq), Modena (2.309) e Cesena (2.159), mentre chiudono la lista Ferrara e Piacenza (entrambe poco sopra i 1.500 euro al metro quadro).

E se l'acquisto non è alla portata di tutti, non va molto meglio a livello di affitti. Dal comparto locazioni emerge infatti un aumento dei prezzi ancora più solido rispetto alla compravendita, tanto che in città arriva a sfiorare il +4% su base trimestrale. Tradotto in termini pratici: affittare casa a Bologna costa in media 17,5 euro al metro quadro, ben 2,5 euro in più rispetto a marzo 2022. L'aumento costante dei canoni d'affitto, peraltro, pare aver



📷 La protesta  
Una delle proteste contro il caro alloggi a Bologna

La vicesindaca Clancy

## Nasce l'Agenzia sociale, prenderà in gestione gli appartamenti sfitti

Sei milioni di euro per far nascere la nuova Agenzia sociale per l'affitto, una realtà gestita dal Comune di Bologna che si occuperà di prendere in gestione gli appartamenti sfitti, anche di privati, che oggi ci sono in città per metterli sul mercato dell'affitto a prezzi equi, dando garanzie e incentivi ai proprietari. È questa la novità presentata ieri dalla vicesindaca Emily Clancy che ha soprattutto un obiettivo: evitare il fallimento cui è andata incontro la precedente esperienza, chiamata Ama, oggi in liquidazione. «La differenza la farà lo stock abitativo, cioè quante case riusciremo a riunire nella nostra agenzia e in questo senso è fondamentale la collaborazione con diversi soggetti - ha detto Clancy - perché solo in questo modo il Comune riuscirà a inserirsi nel vuoto che c'è. Attraverso l'agenzia possiamo affittare senza discriminazioni, ma dobbiamo dare dei vantaggi a chi si rivolge a noi, anche in termini di contributi per piccoli interventi di ripristino». L'idea è quella che un piccolo proprietario, che magari ha ricevuto in eredità un appartamento, scelga di darlo al Comune per destinarlo all'affitto a fronte di

garanzie: il pagamento puntuale del canone e la manutenzione, ad esempio. Ma per far questo occorre «un accordo, oppure anche la nuova agenzia fallisce» ha messo in guardia il presidente di Acer, Marco Bertuzzi. A spiegare il punto di vista dei privati ci pensa Massimo Pinardi, direttore dell'Istituto diocesano per il sostentamento del clero, ente privato che ha lo scopo di mettere a valore le proprietà immobiliari della Curia per «pagare lo stipendio» ai preti. «Ci vogliono sistemi che garantiscano procedure certe e una redditività congrua - ha detto - così possiamo mettere sul mercato anche tutti quei soggetti che non hanno una vocazione speculativa».

Tra gli interlocutori anche Sara Accorsi della Città Metropolitana e Nicola De Luigi, delegato alla didattica dell'Università di Bologna e Carlos De Los Rios, direttore del patrimonio di Asp. Ora è in corso l'analisi tecnica giuridica di fattibilità definitiva, poi ci sarà l'individuazione della procedura e tra la fine del 2023 e l'inizio del 2024 l'avvio della procedura per la selezione del soggetto gestore della nuova agenzia.

- e. c.



La vicesindaca Emily Clancy

# MUST\*

orologi e gioielli

**MUST Orologi e Gioielli** si distingue per **sensibilità estetica** e attenta ricerca stilistica assecondando i gusti, le aspettative e offrendo **orologi dal design raffinato.**

Offre una vasta scelta di orologi di secondo polso, **tutti revisionati e garantiti 1 anno**

POSSIBILITÀ DI **FINANZIAMENTO IN SEDE**

Corte Galluzzi, 7/E - Bologna  
Tel. 051 237 569 • 331 834 1780  
negozi@mustbologna.it  
www.mustbologna.it

— “ —  
**I prezzi delle compravendite sotto le Due Torri salgono (quinta in Italia), e ancor di più le locazioni (terza)**  
— ” —

ridotto la domanda (-15,7% su base semestrale), portando così a un accumulo netto di immobili offerti in locazione (+21,4%). Il capoluogo è stabilmente sul podio dei più cari d'Italia, terzo soltanto a Milano (21,6 €/mq) e Firenze (18,7 €/mq). Ma il dato felsineo non è il più alto sul territorio emiliano romagnolo: «La provincia di Ravenna - si legge infatti nello studio - sfiora il dato di Bologna a 17,2 euro al metro quadro, mentre quella di Rimini lo supera e si afferma come zona con i canoni più cari in regione (23,1 euro al metro quadro). Queste due province sono anche fra quelle in cui i canoni crescono di più, tra il +8 e il +10% nel trimestre», anche se è il ferrarese a fare registrare il dato più alto del periodo (+12%). Sul trend dei prezzi della Romagna pesano soprattutto le dinamiche stagionali: l'aumento dell'offerta di locazioni turistiche legato anche all'arrivo dei nuovi player di mercato, infatti, ha portato anche qui ad una riduzione della disponibilità di case di lungo periodo e quindi più in generale ad un aumento dei canoni d'affitto.