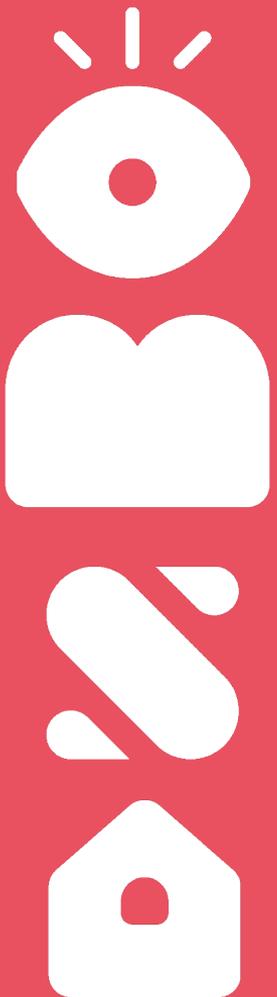




# Osservatorio Metropolitano Sistema Abitativo di Bologna

**Stima delle abitazioni potenzialmente vuote a Bologna**  
Bologna, 15 Gennaio 2025



# STIMA DELLE ABITAZIONI POTENZIALMENTE VUOTE A BOLOGNA

Fabio Manfredini, Viviana Giavarini



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA  
E STUDI URBANI

Mapping and Urban Data Lab

# DOMANDA DI RICERCA

Il tema della quantificazione delle abitazioni vuote come sottoinsieme delle abitazioni non occupate e della loro distribuzione spaziale all'interno del comune costituisce un elemento conoscitivo rilevante per comprendere se e come una quota di questo patrimonio può essere reintrodotta nel mercato dell'affitto in modo da contribuire a soddisfare una parte della domanda.

## **Di quali abitazioni ci siamo interessati**

La porzione di alloggi che ad una certa data - il 31/12/2022 - non era destinato a nessun uso, né residenziale, né turistico o di seconda casa, o per affitti brevi o temporanei, in quanto privo di utenze e non occupato. In questo senso si tratta di un patrimonio del tutto fuori da qualsiasi strategia di valorizzazione da parte dei proprietari e che quindi potrebbe, in linea teorica, anche alimentare il mercato dell'affitto, se opportunamente riabilitato.

## **Perché parliamo di stima delle abitazioni vuote**

Non esistendo rilevazioni specifiche e dettagliate su questo tema, abbiamo mobilitato fonti di dati e metodologie sperimentali per stimare questo patrimonio.

Il risultato della ricerca è una stima delle abitazioni che possono essere considerate vuote sulla base di una serie di ipotesi.

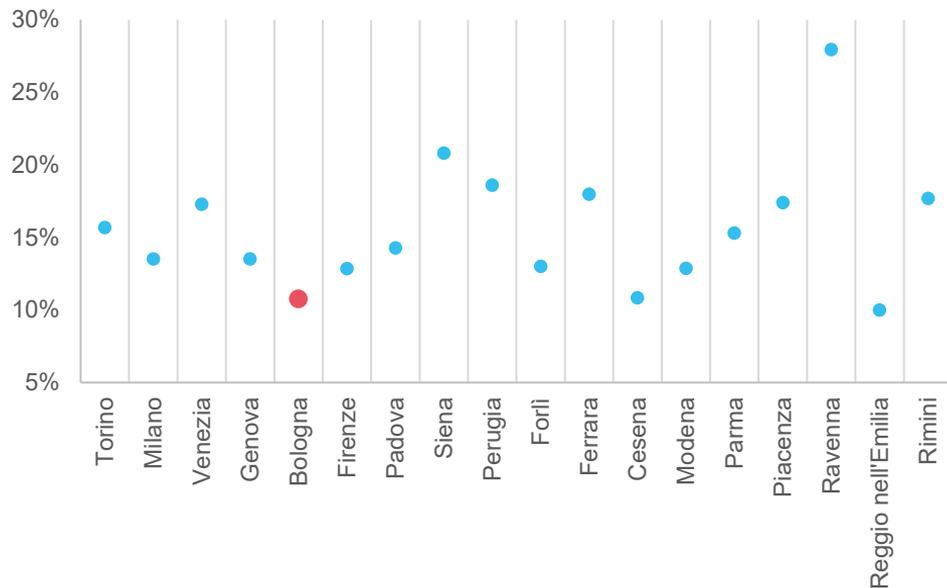
# ABITAZIONI NON OCCUPATE – UNO SGUARDO COMPARATIVO SULLE CITTÀ ITALIANE

Crescente attenzione al tema dell'analisi e della mappature delle abitazioni vuote. Istat fornisce un dato sulle abitazioni non occupate ai censimenti che può costituire un riferimento sull'intensità di questo fenomeno.

Abitazioni non occupate Istat –

**Abitazioni «vuote» + Seconde case (case vacanze) + Abitazioni per affitti brevi**

Bologna tra le città italiane presenta un valore basso (10,7%).



# IL PROCESSO DI LAVORO

<b>7 febbraio 2024</b>	Primo incontro per discussione della metodologia e della presenza delle banche dati
<b>27 febbraio 2024</b>	Secondo incontro per definizione banche dati
<b>9 aprile 2024</b>	Prima estrazione – inizio processo di verifica e controllo
<b>12 aprile 2024</b>	Incontro tecnico di verifica della banca dati
<b>16 aprile 2024</b>	Seconda estrazione – proseguo processo di verifica e controllo
<b>2 maggio 2024</b>	Terza estrazione – proseguo processo di verifica e controllo
<b>22 maggio 2024</b>	Integrazione con altre banche dati
<b>3 giugno 2024</b>	Predisposizione criteri
<b>6 giugno 2024</b>	Incontro tecnico di verifica nuovi criteri
<b>10 giugno 2024</b>	Invio al Comune di Bologna selezione dati da verificare
<b>13 giugno 2024</b>	Invio al Comune di Bologna guida metodologica e classificazione dataset
<b>17 giugno 2024</b>	Conclusione verifica dati selezionati da parte del Comune di Bologna
<b>25 giugno 2024</b>	Incontro di presentazione dei risultati agli Uffici preposti
<b>5 luglio 2024</b>	Incontro di presentazione dei risultati Assessorato alla casa
<b>10 luglio 2024</b>	Invio Report conclusivo sintetico
<b>29 luglio 2024</b>	Invio Report conclusivo
<b>8 gennaio 2025</b>	Presentazione in Giunta
<b>15 gennaio 2025</b>	Presentazione del Quaderno «Stima delle abitazioni potenzialmente vuote a Bologna» Osservatorio Metropolitan sul Sistema Abitativo di Bologna

## METODOLOGIA DI STIMA DELLE ABITAZIONI POTENZIALMENTE DISPONIBILI

La **metodologia** elaborata si fonda sull'utilizzo di basi di **dati catastali** per l'individuazione e la **mappatura** dei soggetti (persone fisiche o giuridiche) **che sono proprietari**.

Una seconda fonte è invece rappresentata dalle **basi di dati sui tributi (IMU e TARI)** generate e gestite direttamente dai comuni che contengono l'informazione sulle abitazioni occupate come **prima casa**, non soggette al pagamento dell'IMU e sulle abitazioni che non sono soggette al pagamento della **tassa sui rifiuti (TARI)** e che sono quindi potenzialmente inutilizzate. Da valutare possibilità di utilizzare dati sulle **utenze** (acqua, elettricità, gas, etc).

Attraverso l'elaborazione di questi dati e la loro integrazione con la base dati catastale è teoricamente possibile quindi ricostruire il **patrimonio dei proprietari** e il **patrimonio sfitto complessivo**.

Oltre al **risultato numerico** della stima in sé, che definisce un ordine di grandezza di riferimento relativo e che può consentire l'avvio di un dibattito informato su questa tematica, la ricerca apre anche a un esito di natura **metodologica** rilevante anche per altri contesti urbani che si trovano ad affrontare la problematica delle abitazioni non utilizzate.

# FONTI DEI DATI

## Banca dati catastale

La competenza della banca dati catastale appartiene agli uffici del Catasto presso l'Agenzia delle Entrate. Ogni immobile è identificato da tre codici denominati foglio, particella (o mappale) e subalterno oltre che da informazioni sulla rendita catastale, sul numero di vani o sulla superficie lorda e sul proprietario (persona fisica o giuridica). Il dataset selezionato dalla banca dati catastale è il patrimonio immobiliare di tipo residenziale.

## Banca dati tributi IMU

IMU è l'acronimo di Imposta Municipale Unica. E' dovuta dai proprietari di immobili o i titolari di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie. Dal 2014 non è più dovuta sulla prima casa e relative pertinenze. L'IMU resta invece in vigore sulla seconda casa. Il dataset selezionato dalla banca dati tributaria dell'IMU è composto dalle unità immobiliari definite "abitazioni principale" con un'aliquota pari a 0 perché non dovuta secondo la normativa vigente.

## Banca dati TARI

TARI è l'acronimo di Tassa Rifiuti, la nuova imposta comunale istituita con la legge di stabilità 2014. Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Tipicamente un immobile che non è soggetto al pagamento tari può essere considerato vuoto.

## Utenze domestiche elettriche

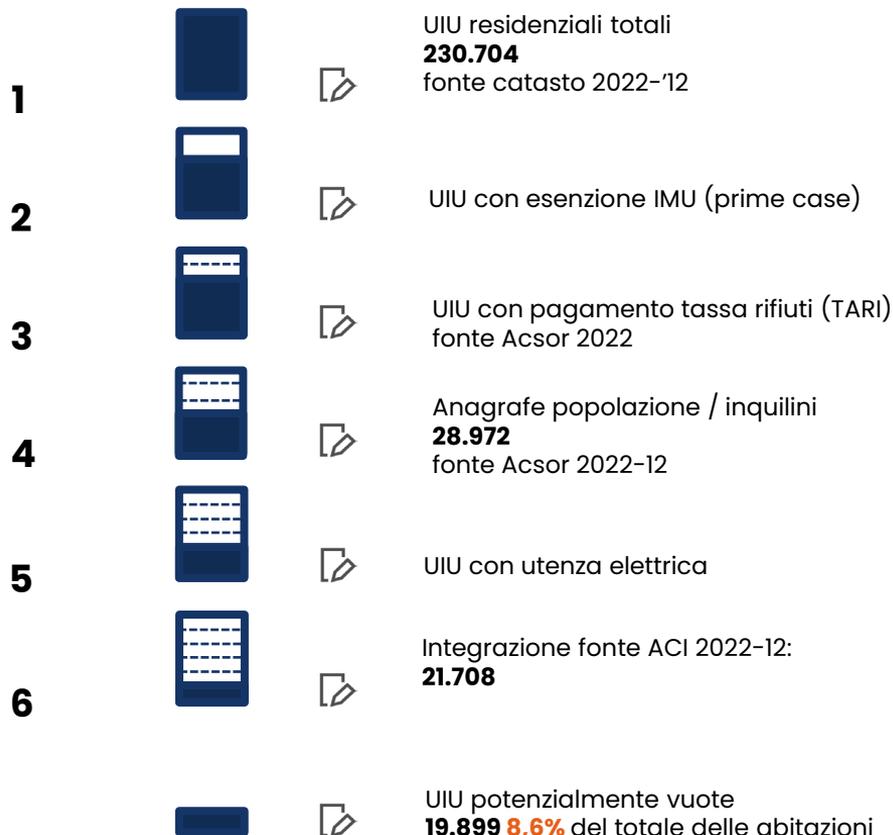
I contatori elettrici sono associati all'immobile di riferimento. La presenza di utenza è un indicatore della fornitura di un servizio elettrico e della relativa fatturazione e pertanto la sua assenza può essere indice di un non utilizzo. Tale variabile può essere soggetta a incongruenze dovute all'allineamento temporale con le altre fonti o all'assenza di identificativi univoci

## 6 PASSAGGI PER INDIVIDUARE IL POTENZIALE VUOTO A BOLOGNA

Si escludono progressivamente le abitazioni utilizzate sulla base di diversi criteri

Il Comune di Bologna dispone **di basi dati** integrate su immobili, residenti e tributi **georeferenziate** e **aggiornate**

Permangono alcune **criticità** nell'**allineamento delle fonti**



## ULTERIORI PASSAGGI PER UNA STIMA PIU' PRECISA

I potenzialmente vuoti risultanti dall'applicazione della metodologia possono essere **sovrastimati** a causa dell'**assenza di un codice identificativo univoco dell'unità abitativa** in tutte le banche dati utilizzate.

Sulla base di valutazioni su un campione di edifici con un numero significativo di abitazioni potenzialmente vuote ad opera del comune di Bologna si è sviluppata una nuova metodologia finalizzata a **eliminare i gli edifici che presentavano valori incongruenti**.

I passaggi, svolti in sequenza, sono i seguenti:

1. Esclusione edifici di **proprietà pubblica o mista** (a cura di Comune di Bologna);
2. Verifica di edifici con un numero di abitazioni di **Persona Giuridica** superiore al numero di abitazioni di Persona Fisica e conseguente esclusione per gli edifici con funzione collettive o di proprietà di Persona Giuridica specifiche (es. Università, etc.) (a cura di Comune di Bologna);
3. Applicazione di ulteriori **criteri** per **conferma / esclusione / sovrastima** di abitazioni potenzialmente vuote negli edifici rimanenti.

# LE VARIABILI DI CONTROLLO

I vuoti individuati attraverso la metodologia che seleziona le abitazioni che **non** sono **prime case**, **non** pagano **TARI**, **non** hanno **utenze** e **non** hanno **locatari**, sono stati ulteriormente verificati con alcune **variabili di controllo** acquisite dalla banca dati ACI – Anagrafe Comunale degli Immobili del Comune di Bologna in quanto permangono alcune incongruenze dovute all'incompletezza delle coordinate catastali nelle diverse fonti utilizzate per la stima dei vuoti.

Le **variabili di controllo** che sono state rese disponibili dal comune di Bologna per ogni edificio sono:

1. Abitazioni
2. Residenti
3. Interni con residenti
4. Utenze elettriche domestiche

Definendo alcuni **criteri** sulla base di queste variabili, si riesce a valutare la coerenza del dato sui vuoti. Vengono qui di seguito riportati i criteri che hanno permesso di individuare gli edifici con vuoti confermati, sovrastimati o da escludere.

# CRITERI ANALITICI /1

**1 - Edificio con 0 residenti, 0 interni e 0 utenze:** vuoti confermati in quanto negli edifici non risultano residenti, utenze e interni con residenti. **CONFERMA DEI VUOTI**

**2 - Edificio con 0 residenti, 0 interni e utenze > 0:** vuoti confermati in quanto negli edifici non risultano residenti, interni con residenti. In questo gruppo vi sono delle utenze che potrebbero essere determinate anche da abitazioni non occupate ma che evidenziano il non utilizzo. **CONFERMA DEI VUOTI**

**3 - Edificio con 0 residenti e interni > 0:** dato incongruente in quanto non vi sono residenti totali ma solo interni con residenti. **DATO INCONGRUENTE**

**4 - Edifici con 1 abitazione e con residenti:** esclusione dei vuoti perché l'edificio è composto da una sola abitazioni in cui sono presenti residenti. **ESCLUSIONE DEI VUOTI**

**5 - edificio con 2 abitazioni e 1 residente e 1 vuoto:** vuoti confermati in quanto l'edificio con due abitazioni presenta un residente e un vuoto. Il dato è pertanto coerente. **CONFERMA DEI VUOTI**

**6- Edifici con rapporto tra non occupate e vuoti tra 0 e 0.8:** in questo caso si è calcolato il rapporto tra vuoti e non occupate calcolate sottraendo dalle abitazioni totali, il numero di interni con residenti. In questo intervallo i vuoti sono maggiori delle non occupate. Si stabilisce quindi che esistono dei vuoti ma che sono sovrastimati. Si è scelto di utilizzare come limite superiore della soglia 0.8 (e non 1) per selezionare gli edifici dove sicuramente il numero di abitazioni non occupate è superiore ai vuoti. I vuoti che ricadono in questa categoria sono da considerarsi sovrastimati. **SOVRASTIMA DEI VUOTI**

**7- Numero di vuoti è uguale al numero di abitazioni ma presenza di residenti, utenze e interni:** i vuoti sono sovrastimati quanto il numero di abitazioni totali coincide con quello dei vuoti ma sono presenti le altre variabili utili alla verifica dei vuoti quali interni con residenti, residenti e utenze. **SOVRASTIMA DEI VUOTI**

## CRITERI ANALITICI /2

**8 – Edifici con rapporto di controllo sull'utilizzo abitativo  $\geq 120$ :** sono confermati i vuoti in quanto sono state considerate due variabili: residenti/interni con residenti (indicatore del numero medio dei componenti per abitazioni) e residenti/ abitazioni totali. Quando questi due rapporti sono molto simili le abitazioni sono teoricamente tutte occupate. Quando invece questo rapporto risulta maggiore di 120 significa che quel tipo di abitazione è sottoutilizzata. In questo caso si è deciso di confermare i vuoti.

**CONFERMA DEI VUOTI**

**9 – Edifici con rapporto di controllo sull'utilizzo abitativo compreso tra 95 e 105** quando il numero di residenti per interno è uguale al numero di abitazione con un saldo +/- 5% si stabilisce che c'è una sovrastima dei vuoti. **SOVRASTIMA DEI VUOTI**

**10 – Rapporto di controllo sull'utilizzo abitativo superiore a 105 e inferiore a 120 e rapporto utenze / abitazioni totali  $\leq 80$ :** sono stati confermati i vuoti che hanno un rapporto di controllo molto vicino al 100% con uno scostamento del +/- 5% e hanno un rapporto tra il numero di utenze e di abitazioni inferiore all'80. **CONFERMA DEI VUOTI**

**11 – rapporto di controllo sull'utilizzo abitativo superiore a 105 e inferiore a 120 e rapporto utenze / abitazioni totali  $> 80$ :** sono sovrastimati i vuoti che hanno un rapporto di controllo molto vicino al 100% con uno scostamento del +/- 5% e hanno un rapporto tra il numero di utenze e di abitazioni superiore all'80. **SOVRASTIMA DEI VUOTI**

**12 – 1 vuoto per edificio:** si confermano i vuoti in cui gli edifici presentano un vuoto e sono stati escluse le 9 classi precedenti. **CONFERMA DEI VUOTI**

**13 – numero di abitazioni e numero di interni maggiore di abitazioni:** se il numero di interni con residenti risulta superiore al numero delle abitazioni, il dato è incongruente e non è possibile dare una valutazione sui vuoti presenti in questi edifici. **DATO INCONGRUENTE**

## SINTESI DEI RISULTATI

La metodologia seleziona abitazioni potenzialmente vuote classificandole sulla base di criteri predefiniti come conferma o sovrastima dei vuoti.

Entrambe le classificazioni sono determinate da valutazioni quantitative che non possono escludere eventuali imprecisioni sia per quanto riguarda i confermati che i sovrastimati.

Da decidere come trattare gli edifici con vuoti sovrastimati (es. almeno un vuoto per edificio)

**Proposta** di contare i vuoti sovrastimati totali **come edifici** (limite superiore) oppure di contare i vuoti **sovrastimati come edifici eliminando gli edifici** che contengono **solo un vuoto** (limite inferiore).

Utilizzando questi criteri si è pervenuti ad una **stima del numero di abitazioni** potenzialmente disponibili a Bologna che varia tra le **13.511** e le **15.317** su un patrimonio complessivo di oltre 230.000 ab.

## CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO POTENZIALMENTE VUOTO

**Elevata frammentazione** in termini di distribuzione per edificio; circa il 55% degli edifici ha una sola abitazione potenzialmente vuota mentre se si sommano gli edifici con una o 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.

# SINTESI PER AREA STATISTICA

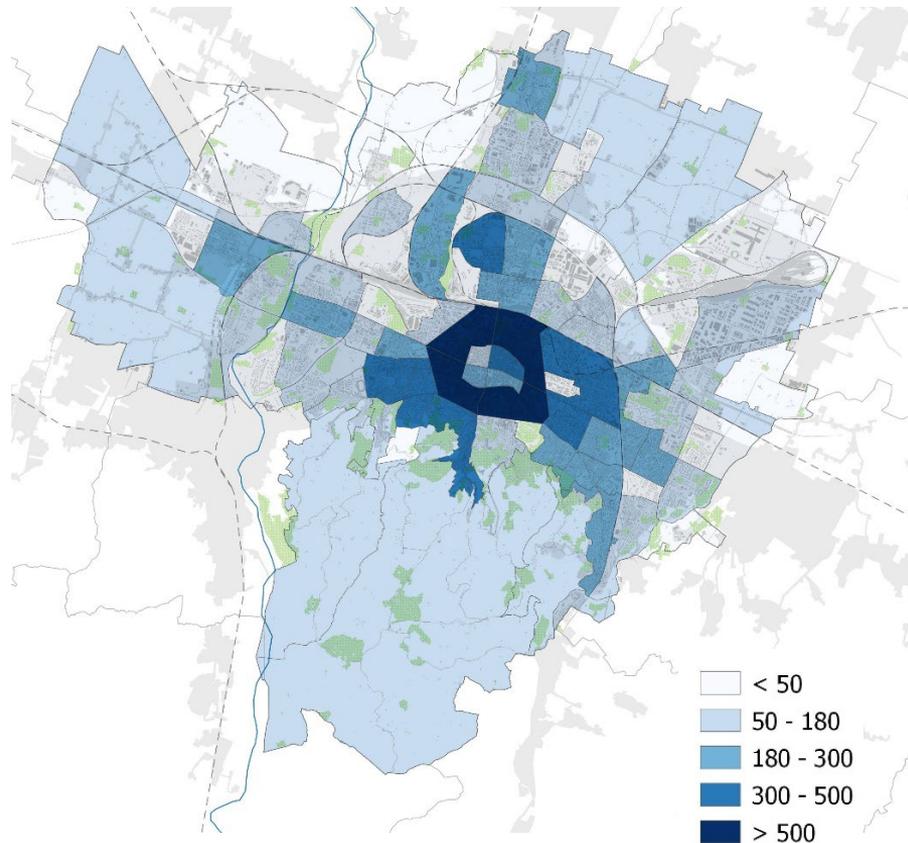
71% dei vuoti in 29 unità statistiche

Media comune 5,3 %

Area Statistica	Vuoti potenziali limite sup.	Vuoti potenziali limite inf.	UIU residenziali	% vuoti limite inf.	% vuoti limite sup.
GALVANI-2	839	801	8383	9,6%	10,0%
IRNERIO-2	722	699	8562	8,2%	8,4%
MARCONI-2	678	658	9145	7,2%	7,4%
MALPIGHI-2	638	612	7620	8,0%	8,4%
XXI APRILE	500	441	7807	5,6%	6,4%
ARCOVEGGIO	466	415	5956	7,0%	7,8%
MENGOLI	465	422	6342	6,7%	7,3%
IRNERIO-1	440	439	3405	12,9%	12,9%
CIRENAICA	392	370	6288	5,9%	6,2%
MEZZOFANTI	391	353	4379	8,1%	8,9%
VIA TOSCANA	365	295	5368	5,5%	6,8%
VIA FERRARESE	349	297	6476	4,6%	5,4%
SAN GIUSEPPE	349	309	3753	8,2%	9,3%
OSSERVANZA	339	308	2680	11,5%	12,6%
DAGNINI	325	289	5573	5,2%	5,8%
PIAZZA DELL'UNITA'	322	295	6414	4,6%	5,0%
EMILIA PONENTE	295	262	5136	5,1%	5,7%

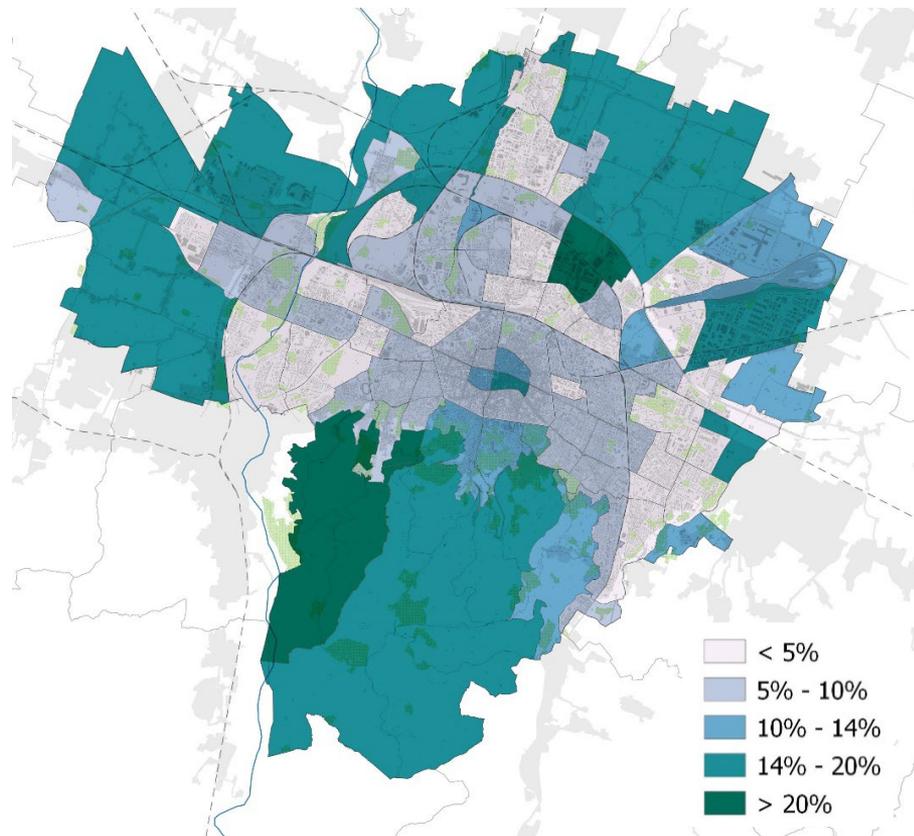
## MAPPA DELLE ABITAZIONI POTENZIALMENTE VUOTE – VALORI ASSOLUTI

La rappresentazione dei vuoti in **valore assoluto** per area statistica evidenzia una **corona** ad alta densità di vuoti intorno al nucleo più antico della città e lungo alcune direttrici in direzione nord (via Ferrarese, Arcoveggio) e est (Cirenaica, Mengoli, Mezzofanti).



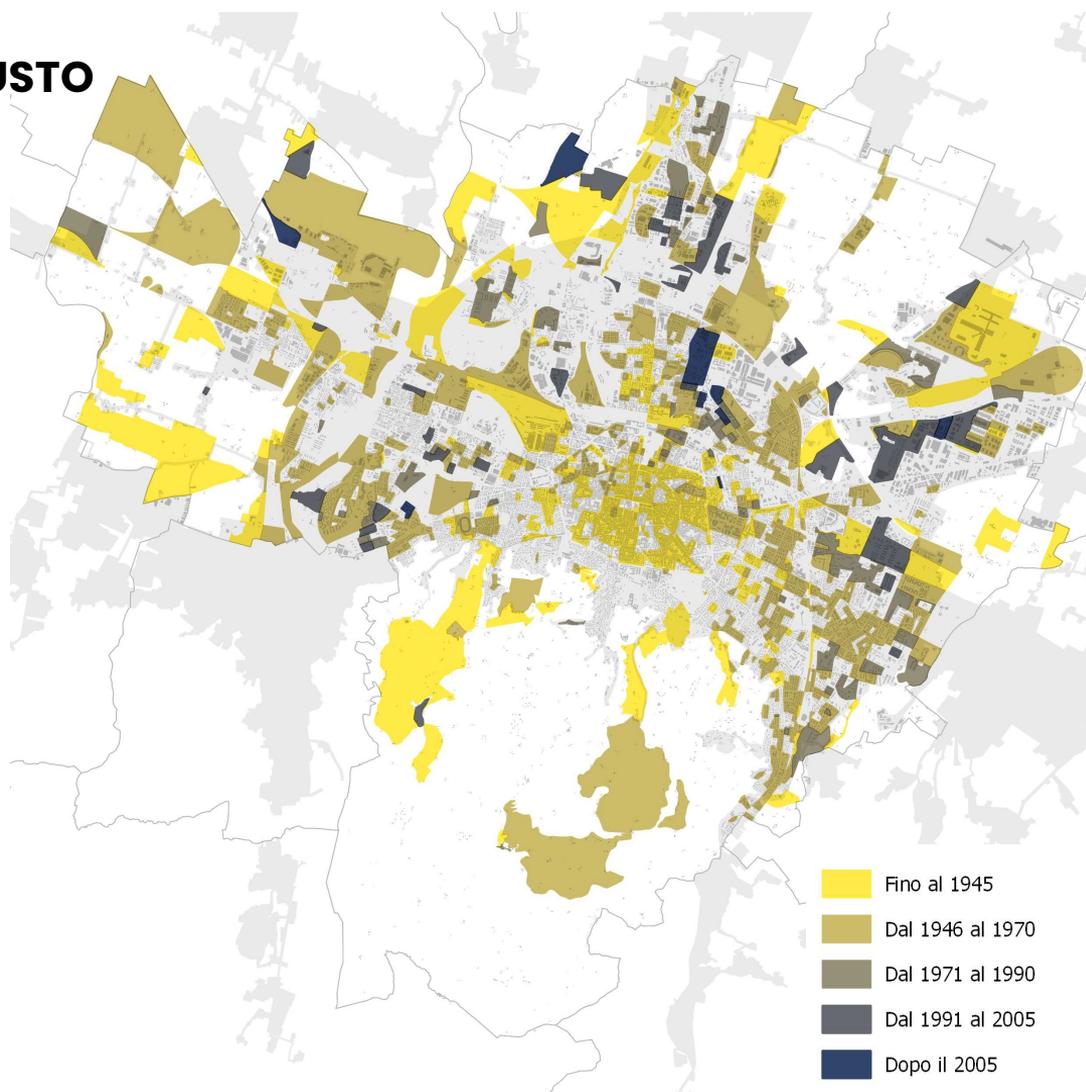
## MAPPA DELLE ABITAZIONI POTENZIALMENTE VUOTE – PERCENTUALI

Sebbene, in linea generale, vi sia una forte correlazione tra numerosità di alloggi inutilizzati e zone ad elevata densità abitativa (come ad esempio Irnerio, Galvani e Malpighi) va evidenziata una **concentrazione** significativa (pari al doppio della media comunale) per ciò che riguarda la **zona Colli**.



## UN PATRIMONIO MEDIAMENTE VETUSTO

Si tratta perlopiù di abitazioni costruite oltre 50 anni fa, quindi, **mediamente più vetuste** rispetto alla zona in cui si collocano; la loro condizione di inutilizzo potrebbe quindi essere associata allo stato manutentivo e ai rilevanti costi che deriverebbero dalla ristrutturazione.



# ABITAZIONI VUOTE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

L'incrocio tra la localizzazione dei vuoti per sezione di censimento 2011 e il numero di edifici per epoca di costruzione ricavato dal censimento 2011 evidenzia che:

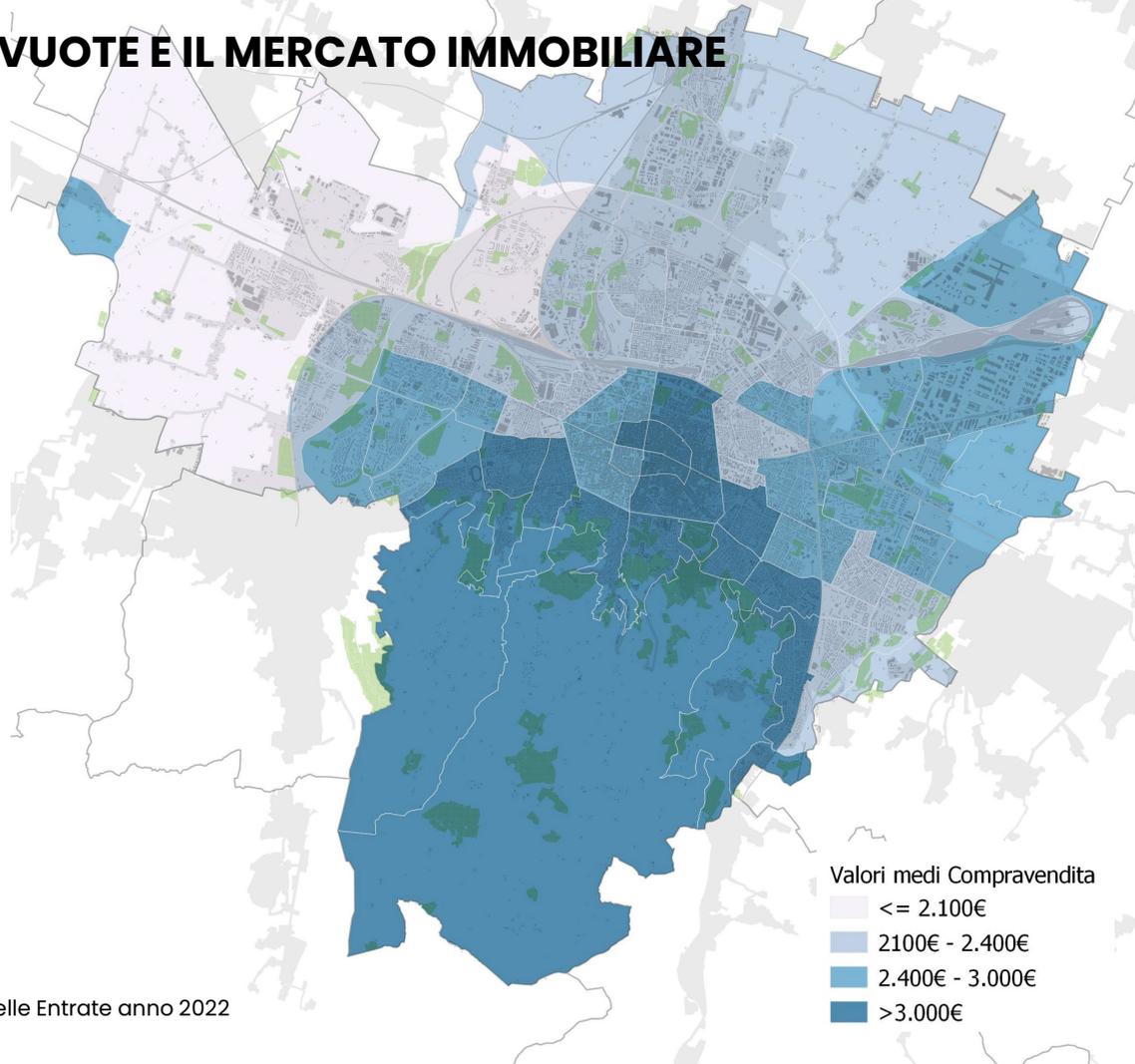
1. Il 28% dei vuoti si concentra in sezioni di censimento caratterizzate da una quota di edifici costruiti fino al 1945 superiore al 70%. **+ 8% rispetto alle abitazioni totali**
2. Il 28% dei vuoti si concentra in sezioni di censimento caratterizzate da una quota di edifici costruiti tra il 1946 e il 1970 superiore al 70%. **- 7% rispetto alle abitazioni totali**
3. Il 3% dei vuoti si concentra in sezioni di censimento caratterizzate da una quota di edifici costruiti tra il 1971 e il 1990 superiore al 70%. **- 4% rispetto alle abitazioni totali**

Il **56%** delle abitazioni potenzialmente disponibili si trovano in edifici costruiti **prima del 1970**.

Il restante **44%** in aree **meno omogenee** per quanto riguarda l'epoca di costruzione

## LE ABITAZIONI POTENZIALMENTE VUOTE E IL MERCATO IMMOBILIARE

Ulteriore elemento di interesse è relativo a valore di questi immobili non utilizzati: confrontando gli ultimi dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, una quota significativa di abitazioni potenzialmente disponibili si trova in zone con valore di compravendita superiore a 3.000€/mq, cioè in **ambiti di particolare pregio**.



## LE ABITAZIONI POTENZIALMENTE VUOTE E IL MERCATO IMMOBILIARE

La distribuzione dei vuoti è stata confrontata con i valori immobiliari.

Circa **il 56%** dei potenzialmente vuoti si sono localizzati in zone con valori che va dai **2.100€** ai **3.000€**.

Nelle zone più costose della città dove sono ubicate il 26.9% delle abitazioni comunali con valori superiori a **3.000€**, invece si collocano circa il **38%** delle abitazioni potenzialmente vuote.

Tale patrimonio si concentra in aree con un **costo** di compravendita **elevato** a indicare una possibile strategia di non utilizzo per finalità di investimento. Un'altra lettura di questo fenomeno potrebbe fare riferimento al fatto che tali abitazioni, localizzandosi in aree con valori elevati e in edifici più vecchi richiedano investimenti maggiori per la loro manutenzione e ristrutturazione.

## CONCLUSIONI

- Costruzione di un **metodo** e di uno **strumento** finalizzato a **quantificare e qualificare il patrimonio inutilizzato** presente in città finalizzato a sviluppare azioni per favorire l'aumento dello stock abitativo in affitto
- **Strumento di conoscenza e di gestione** del patrimonio non utilizzato a Bologna basato sulla **valorizzazione di banche dati amministrative**
- Possibilità di **mappare la distribuzione spaziale** di questo patrimonio per una sua **validazione puntuale** e di integrarlo con altre **informazioni georeferenziate** in possesso del comune (dati anagrafici, dati sugli immobili, etc.).
- Basandosi su fonti amministrative, sarà possibile ricostruire un **profilo dei proprietari**, **monitorare** il fenomeno nel tempo e **valutare** gli effetti delle azioni
- **Metodologia replicabile** a altri contesti metropolitani in cui vi è una congruenza tra le diverse banche dati. Potenziale conoscenza del fenomeno alla scala nazionale.
- A seguito della conclusione del lavoro, il comune ha avviato un tavolo di **confronto interno** relativo all'**integrazione tra le banche** dati su immobili, residenti, etc.

“

[fabio.manfredini@polimi.it](mailto:fabio.manfredini@polimi.it)

[www.maudlab.polimi.it](http://www.maudlab.polimi.it)