

## A CACCIA DI UN TETTO

Le prospettive del mercato

# L'analisi di Nomisma «Relazioni ed equilibri Il modello cittadino funziona ancora»

Parla **Marco Marcatili**, responsabile dello Sviluppo della società  
«Locazioni, la sfida è bilanciare gli affitti brevi con quelli a lungo termine  
Ci sono stati errori sul Superbonus, ma senza rischiano 250 imprese»

«Qui c'è un modello che mette insieme competitività e inclusività. Nell'ambito 'Demografia e società' Bologna eccelle. Significa che il capoluogo emiliano-romagnolo è sul podio non perché ci sono i soldi, ma perché ci sono legami, relazioni, equilibri. Lavorare sul livello soft della società, il livello comunitario, aiuta a supplire a quelli che sono i limiti hard della città, che pure ci sono, pensiamo ad esempio al settore immobiliare». Così **Marco Marcatili**, responsabile sviluppo di Nomisma, nonché presidente del Caab di Bologna, sintetizza le ragioni per cui la nostra città mantiene la seconda piazza della classifica de *Il Sole 24 Ore* sulla qualità della vita, confermandosi nelle prime posizioni soprattutto nei comparti legati all'economia e all'immobiliare.

**A Bologna, stando alla classifica del Sole 24 Ore, nonostante la frenata dell'ultima parte dell'anno, i prezzi delle case restano alti e i tempi per venderle sono mediamente brevi. Ma, sugli affitti, i canoni alle stelle stanno allontanando giovani lavoratori e studenti dalla nostra città, quanto meno dal centro e dalla prima periferia. Cosa serve a Bologna a livello di immobili?**

«Per le locazioni, la sfida è trovare un equilibrio tra affitti tradizionali, che rispondono ai bisogni delle famiglie e degli studenti, e affitti brevi che intercettano la domanda turistica. I dati Nomisma ci dicono che nel 2023 la quota di patrimonio immobiliare residenziale destinata a locazioni brevi si è allineata al-

la quota destinata agli affitti a medio e lungo termine. Il punto è che gli affitti brevi rendono di più».

**E quindi, come fare per incentivare le locazioni tradizionali?**

«Bisogna agire su incentivi e imposte locali per rendere meno sconvolgenti gli affitti a lungo termine e più costosa la scelta di lasciare la casa sfitta. Quanto alla costruzione di nuove case, non si può pensare di rispondere per intero alla domanda consumando altro suolo. Occorre sbloccare percorsi di rigenerazione urbana».

**Facile a dirsi, più difficile a farsi. Cosa si può fare per sbloccare le aree che ancora languono?**

«A bloccare l'investimento dei privati sono i valori di carico troppo elevati degli edifici e delle aree dismesse. Si tratta in gran parte di immobili di proprietà pubblica. Occorre tagliare quei valori per legge, facendo prevalere l'interesse comune sulle ragioni di bilancio. Inoltre, varie aree oggi sono in stato di derelizione: serve un fondo pubblico per la bonifica, che eviti al privato di assumersi per intero l'onere di utilità che sarebbero innanzitutto pubbliche».

**Il Superbonus, tra le polemiche, sembra andare verso la**

## Sostenibilità e alimentari

LE NOVITÀ DEL CAAB



Premiato dalla Regione

Veicoli sostenibili per le consegne

«Siamo stati premiati dalla Regione come Innovatori Responsabili per il progetto Food Urban Hub: una flotta di veicoli elettrici leggeri, ricaricati con energia pulita, per servire il centro della città senza inquinare», spiega Marcatili, presidente del Caab su cui il Pnrr ha puntato 10 milioni di euro



Il Caab, hub dell'ortofruitticolo bolognese, tra i più grandi del Nord Italia

**definitiva archiviazione. Possiamo tirare le somme di questo strumento, almeno per quanto riguarda la nostra città?**

«Del Superbonus è stata sbagliata la programmazione economica, con esiti ambivalenti. Da un lato si sono generati carichi per le casse pubbliche di oltre 100 miliardi, dall'altro un rimbalzo di oltre 200 miliardi di euro di stimolo alla produzione. Mettere e togliere dal giorno alla notte un incentivo così forte ha delle conseguenze: oltre 250 sono i cantieri a rischio a Bologna, quasi 2.000 le famiglie interessate. Tante le imprese nate sulla bolla del Superbonus che rischiano di fallire».

**A proposito di efficienza energetica, c'è il rischio che le regole europee sull'aggiornamento delle classi energetiche si trasformino in una mazzata per i proprietari immobiliari. Come rendere più morbida questa transizione?**

«Per non scaricare l'intero costo dell'efficientamento energetico degli edifici sui privati, servono incentivi pubblici sostenibili per le casse dello Stato. E serve l'aiuto del mondo bancario, che è una sponda fondamentale».

**Lei è anche presidente del Caab, hub dell'ortofrutta tra i più grandi nel Nord Italia. Cosa ha fatto e cosa intende fare per la sostenibilità?**

«Il primo contributo è sul fronte del benessere della città: l'accesso a cibo fresco e controllato è fondamentale. Con i fondi dal Pnrr (10,1 milioni di euro) possiamo fare cose importanti: amplieremo gli impianti fotovoltaici, potenziaremo il circuito della logistica solidale. Siamo stati premiati dalla Regione come Innovatori Responsabili per il progetto Food Urban Hub: una flotta di veicoli elettrici leggeri, ricaricati con energia pulita, per servire il centro della città senza inquinare».

Andrea Bonzi

I NUMERI CHE CONTANO

**Il mattone rallenta  
Ma per liberarsi  
di un immobile  
bastano 4 mesi**

Il terzo Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma, diffuso a novembre scorso, ha certificato il crollo delle compravendite in città. Un calo del 23,3 per cento che riporta il mercato indietro al 2016-2018. A livello nazionale, poi, il 7,3 per cento della domanda si è spostata verso gli affitti, con i valori di acquisto che si confermano rigidi e i canoni di affitto che crescono ancora. A giudizio di Nomisma, le maggiori difficoltà di accesso al credito rendono l'affitto l'unica alternativa da preferire per molte famiglie, portando la quota di domanda in locazione ad essere il 60% del totale. Parallelamente, la dipendenza da mutuo si è ridotta dal 77% di inizio anno al 67% attuale ogni 100 compravendite. Bologna preoccupa anche per quanto riguarda l'aumento dei canoni: nel secondo semestre dell'anno, il parziale spostamento verso il mercato degli affitti ha portato a un'ascesa dei canoni con un +5% sotto le Torri, il dato più alto del Paese. I tempi medi di vendita si assestano attorno ai 4 mesi, un dato che si è allungato ma che resta accettabile

«Bisogna tagliare i valori di carico delle aree dismesse, facendo prevalere l'interesse comune»