



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

EMILIA ROMAGNA

data di pubblicazione: 6 giugno 2023
periodo di riferimento: anno 2022

a cura della
Direzione Regionale Emilia Romagna (Nerina Reggiani, Paolo Cenacchi)

in collaborazione con

Direzione provinciale di Bologna – Ufficio Provinciale Territorio

Ivan di Rito (provincia di Bologna)

Direzione provinciale di Ferrara – Ufficio Provinciale Territorio

Giovanni Mingozzi (provincia di Ferrara)

Roberto Biral (provincia di Ravenna)

Direzione provinciale di Forlì-Cesena – Ufficio Provinciale Territorio

Elena Leone (provincia di Forlì-Cesena)

Marco Nicolai (provincia di Rimini)

Direzione provinciale di Modena – Ufficio Provinciale Territorio

Antonio Simone (provincia di Modena)

Valter Scarpa (provincia di Reggio Emilia)

Direzione provinciale di Parma – Ufficio Provinciale Territorio

Gianluigi Tozzi (provincia di Parma)

Valerio Guasconi (provincia di Piacenza)

in collaborazione con

Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**

periodo di riferimento: **anno 2022**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.

Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	8
Le quotazioni.....	9
FOCUS provinciale - Bologna.....	11
La provincia – Bologna.....	12
Il comune – <i>Bologna</i>	15
FOCUS provinciale - Ferrara.....	22
La provincia – Ferrara.....	23
Il comune – <i>Ferrara</i>	26
FOCUS provinciale – Forlì-Cesena.....	28
La provincia – Forlì- Cesena.....	29
Il comune – <i>Forlì</i>	32
FOCUS provinciale – Modena.....	33
La provincia – Modena.....	34
Il comune – <i>Modena</i>	37
FOCUS provinciale – Parma.....	39
La provincia – Parma.....	40
Il comune – <i>Parma</i>	43
FOCUS provinciale - Piacenza.....	44
La provincia – Piacenza.....	45
Il comune – <i>Piacenza</i>	48
FOCUS provinciale - Ravenna.....	49
La provincia – Ravenna.....	50
Il comune – <i>Ravenna</i>	53
FOCUS provinciale – Reggio Emilia.....	54
La provincia – Reggio Emilia.....	55
Il comune – <i>Reggio Emilia</i>	58
FOCUS provinciale - Rimini.....	60
La provincia – Rimini.....	61
Il comune - <i>Rimini</i>	64
Indice delle Figure.....	65
Indice delle Tabelle.....	67



Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente pubblicazione ha per oggetto la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare residenziale intervenute nell'anno 2022 nella regione Emilia-Romagna, con approfondimenti su tre livelli territoriali.

Il documento si articola in due parti: la prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo, la seconda riporta i *Focus provinciali* con approfondimenti relativamente ai dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province, anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella prima parte della pubblicazione, suddivisa nelle sezioni *Le compravendite*, *Le dimensioni*, *Le quotazioni*, viene esaminato il mercato immobiliare residenziale a livello regionale.

Nello specifico, la sezione *Le compravendite* analizza la dinamica delle contrattazioni in ambito regionale, con specifico riferimento alla numerosità degli scambi e alle variazioni intervenute rispetto all'anno precedente. In Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi nel dettaglio di ciascuna provincia, ovvero i volumi di abitazioni compravendute espressi in numero di transazioni normalizzate (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue. È, inoltre, rappresentata la distribuzione percentuale delle transazioni provinciali rispetto al dato aggregato regionale. In Tabella 2, i medesimi indicatori sono resi con riferimento ai soli comuni capoluogo di provincia.

Gli importanti risultati positivi del 2021, sia a livello nazionale che regionale, raggiunti in seguito alla battuta di arresto intervenuta nel mercato immobiliare nell'anno 2020 a causa degli effetti dell'emergenza epidemiologica COVID-19, sono confermati e migliorati anche nel corso del 2022. L'evidente ripresa del mercato segnata nel 2021 (+34% su scala nazionale) viene, infatti, mantenuta e superata dalla performance del 2022, in cui gli scambi si incrementano, per il dettaglio territoriale più ampio, del 4,7%.

La regione Emilia Romagna, in analogia all'andamento del mercato nazionale, segna un trend positivo, sebbene più contenuto (+1,8%), riportando i livelli dei volumi scambiati pari a quelli del 2004. L'analisi del dettaglio delle compravendite mostra andamenti non omogenei tra le province, le cui variazioni annue oscillano dall'incremento massimo registrato per la provincia di Parma (+4,4%), in linea con la crescita rilevata per Ferrara (+4,3%) e Ravenna (+4,2%), alle contrazioni riscontrate nelle province di Modena (-2,8%) e Rimini (-2,4%), uniche realtà in diminuzione.

Al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale (71.120 NTN) concorrono in modo significativo le province di Bologna, con 17.087 transazioni normalizzate (pari ad una quota del 24% dell'intero mercato regionale), e di Modena con 10.772 NTN (15,1% del totale), nonostante quest'ultima, come accennato, registri - rispetto al 2021 - la più importante flessione (-2,8%) nel panorama esaminato. Ancora una volta, in termini di numerosità assoluta degli scambi, gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Rimini con 4.504 NTN e Piacenza con 4.749 NTN (rispettivamente il 6,3% e il 6,7% dei volumi regionali compravenduti).

Lo scenario descritto per il dettaglio provinciale assume, per le città capoluogo, connotazioni leggermente differenti riguardo alla numerosità assoluta delle transazioni (Tabella 2). Le 26.399 NTN complessivamente registrate da tali ambiti, determinano un incremento medio regionale del 2,7% in cui la città di Bologna, con 6.787 NTN, detiene il primato del maggior numero di scambi; seguono Parma (3.501 NTN) e Ravenna (3.238 NTN), ciascuna con quote di mercato corrispondenti a circa il 47% dei rispettivi totali provinciali, per le quali è evidente la concentrazione delle compravendite nel territorio cittadino rispetto all'insieme dei restanti territori. Le variazioni percentuali riscontrate dai capoluoghi rispetto al 2021, confermano l'andamento provinciale con significativi incrementi dei volumi registrati per le città di Parma (+8,4%), Ferrara (+7,4%) e Ravenna (+6,9%), e battute di arresto per Modena (-11,6%) e Rimini (-2,2%).

Nelle citate Tabella 1 e Tabella 2 sono riportati anche i valori rilevati nel corso dell'anno 2022 per l'indicatore di intensità del mercato (IMI). La movimentazione percentuale dello stock immobiliare residenziale risulta pressoché omogenea in tutte le province (dal 2,29% della provincia di Rimini al 2,96% della provincia di Bologna), maggiormente accentuata nei comuni capoluogo (dal 2,39% di Rimini al 3,34% di Reggio Emilia).

I grafici di Figura 1 indicano la distribuzione delle transazioni nel territorio regionale, aggregate per provincia e per comuni capoluogo, e sottolineano il ruolo dominante del capoluogo regionale su entrambi i livelli territoriali, oltre all'apporto significativo del mercato provinciale modenese (15,1%).

Il grafico di Figura 2 rappresenta la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni e permette di rimarcare, per l'anno 2022, la performance positiva - seppur contenuta - del mercato residenziale regionale che, complessivamente, migliora ulteriormente gli importanti risultati raggiunti nel 2021 (dopo la brusca interruzione influenzata dall'emergenza sanitaria del 2020) e conferma il trend in salita dell'ultimo decennio.

Analogamente, il grafico di Figura 3 rileva, nella serie temporale dal 2004, l'andamento dell'indicatore di intensità del mercato (IMI), determinato dal rapporto tra NTN e relativo stock immobiliare, da cui risulta la tendenza tuttora crescente dell'indicatore IMI, maggiormente marcato per le città capoluogo, che sostanzialmente segue l'andamento dell'indice NTN.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

Dalla Figura 4 si evince che le aree con maggiore dinamicità ($NTN > 2.000$) sono identificate per lo più dai comuni capoluogo (in particolare Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ferrara e Ravenna), mentre i comuni posti sulla dorsale appenninica rappresentano, in prevalenza, il territorio meno ricercato. Analogamente, dalla rappresentazione dell'indice di intensità degli scambi in Figura 5, emerge la rilevanza dei capoluoghi comunali di Parma, Reggio Emilia e Ravenna, il cui indicatore IMI supera il 3% e, in contrapposizione, l'esigua movimentazione degli immobili nelle aree appenniniche ($IMI < 2\%$).

Nella sezione *Le dimensioni* il panorama delle compravendite residenziali della regione Emilia Romagna, riscontrato nel 2022, è ripartito rispetto al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione, rappresentando la preferenza del mercato rispetto alle classi dimensionali.

A tale scopo, nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, aggregati per intera provincia e per città capoluogo. Si osserva che sia il dato dimensionale medio provinciale ($107,6 \text{ m}^2$) che quello medio per i capoluoghi ($97,7 \text{ m}^2$), calcolati per unità residenziale compravenduta in regione nel 2022, sono diminuiti rispetto agli omologhi dati del 2021 (rispettivamente di $-2,3 \text{ m}^2$ e $-1,7 \text{ m}^2$). Le superfici medie più elevate si riscontrano nella provincia di Piacenza ($118,4 \text{ m}^2$) e nella città capoluogo di Forlì-Cesena ($111,1 \text{ m}^2$), unica realtà cittadina in cui il parametro medio dimensionale supera il corrispondente dato medio aggregato a livello provinciale. Nel dettaglio delle singole province è possibile osservare che la riduzione della superficie media oscilla da $-1,0 \text{ m}^2$ nella provincia di Ferrara fino a $-3,4 \text{ m}^2$ nella provincia di Parma, con la sola eccezione della provincia di Rimini che incrementa di $1,0 \text{ m}^2$ il dato medio riscontrato nel 2021; per i capoluoghi, la massima riduzione si registra nella città di Parma ($-3,7 \text{ m}^2$) alla quale si contrappongono gli incrementi rilevati nei capoluoghi di Forlì-Cesena ($+0,8 \text{ m}^2$) e Rimini ($+3,0 \text{ m}^2$).

Una maggiore definizione del mercato residenziale si evince dai dati riportati nella Tabella 4 e nella Tabella 5 in cui le compravendite sono suddivise – in termini assoluti di NTN - in base alla classe dimensionale e declinate per provincia e per comuni capoluogo.

Dalla correlazione tra il numero complessivo delle transazioni immobiliari dell'anno 2022 e la classe dimensionale delle abitazioni, emerge, per il dettaglio provinciale, la preferenza spiccata verso tagli medio-bassi, ovvero da 50 a 85 m^2 e da 85 a 115 m^2 , che risultano i più richiesti e oggetto di trasferimenti (circa il 60% del totale delle transazioni registrate); tale relazione trova riscontro anche nella distribuzione degli scambi tra i capoluoghi comunali (circa il 65% delle compravendite riguarda tagli dimensionali compresi tra 50 e 115 m^2).

Le abitazioni di classe dimensionale più elevata sono maggiormente compravendute negli ambiti provinciali (circa il 32% del totale delle contrattazioni distribuite pressoché equamente tra i tagli maggiori, da 115 a 145 m^2 e oltre 145 m^2); più contenute invece le preferenze verso i tagli piccoli (fino a 50 m^2) sia a livello provinciale che nei capoluoghi.

Nella Tabella 6 e nella Tabella 7 è riportata, in termini di variazione percentuale annua, la distribuzione del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. Rispetto al 2021, l'incremento delle compravendite registrato sia a livello provinciale, che nei capoluoghi comunali, è distribuito prevalentemente sulle classi dimensionali minori, con particolare preferenza per quelle più piccole (fino a 50 m^2), in aumento mediamente del 9,5% nell'ambito provinciale e del 12,6% per i capoluoghi; si abbattano, invece, rispetto all'anno precedente, gli scambi percentuali di abitazioni con tagli di superficie più elevati (oltre 115 m^2).

Nella sezione *Le quotazioni* sono analizzati i prezzi del segmento immobiliare residenziale.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua per i comuni capoluogo e per i rimanenti comuni della provincia; nel merito, i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2022 evidenziano una sostanziale stabilità: le variazioni, di segno positivo ancorché irrisorie, corrispondono a $+0,5\%$ per i capoluoghi e $+0,1\%$ per il resto della provincia, con quotazioni medie che si attestano rispettivamente in 1.917 €/m^2 e 1.274 €/m^2 .

L'esame puntuale per capoluogo di provincia evidenzia incrementi più sostanziali delle quotazioni per le città di Modena ($+3,5\%$), Parma ($+2,1\%$) e Reggio Emilia ($+2,0\%$) e abbattimenti di rilievo a Piacenza ($-3,9\%$) e Rimini ($-2,8\%$). Anche nei comuni del "Resto della provincia" le percentuali di ribasso maggiormente rilevanti si registrano nelle province di Piacenza ($-3,3\%$) e Rimini ($-2,0\%$), in contrapposizione agli aumenti più contenuti (da $+0,1\%$ a $+1,6\%$) distribuiti sulle rimanenti province.

Le quotazioni più elevate - in valore assoluto - si registrano tra i capoluoghi, ed in particolare nelle città di Bologna (2.854 €/m^2) e Rimini (2.179 €/m^2); nei restanti territori, invece, interessano i comuni delle province di Rimini (2.158 €/m^2), Forlì-Cesena (1.558 €/m^2) e Ravenna (1.447 €/m^2), che racchiudono i principali centri della rinomata Riviera Romagnola, oltre alla provincia di Bologna (1.561 €/m^2).

La serie temporale delle quotazioni immobiliari, diagrammata in Figura 6, mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni a partire dal 2004, assunto come anno base; la spezzata rileva la leggera ripresa delle quotazioni dei capoluoghi a fronte di una sostanziale stabilità dei restanti territori raggiunta dopo un lungo periodo in decrescita.

La mappa tematica di Figura 7, infine, mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale; la colorazione rossa evidenzia i due comuni maggiormente apprezzati che rientrano nel differenziale più elevato (Bologna e Riccione); la maggior parte dei restanti territori comunali (circa il 75% dei comuni della regione) è caratterizzata, invece, da quotazioni che risultano inferiori al valore medio nazionale (varie gradazioni di verde).

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
BOLOGNA	17.087	2,5%	2,96%	0,06	24,0%
FERRARA	6.320	4,3%	2,79%	0,11	8,9%
FORLÌ-CESENA	5.403	2,5%	2,55%	0,05	7,6%
MODENA	10.772	-2,8%	2,79%	-0,09	15,1%
PARMA	7.517	4,4%	2,79%	0,11	10,6%
PIACENZA	4.749	2,5%	2,56%	0,06	6,7%
RAVENNA	6.836	4,2%	2,91%	0,11	9,6%
REGGIO NELL'EMILIA	7.933	1,8%	2,87%	0,04	11,2%
RIMINI	4.504	-2,4%	2,29%	-0,07	6,3%
EMILIA-ROMAGNA	71.120	1,8%	2,77%	0,04	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
BOLOGNA	6.787	3,4%	2,96%	0,09	25,7%
FERRARA	2.145	7,4%	2,75%	0,19	8,1%
FORLÌ-CESENA	1.669	1,2%	2,76%	0,02	6,3%
MODENA	2.559	-11,6%	2,66%	-0,36	9,7%
PARMA	3.501	8,4%	3,23%	0,23	13,3%
PIACENZA	1.716	6,6%	2,97%	0,18	6,5%
RAVENNA	3.238	6,9%	3,16%	0,20	12,3%
REGGIO NELL'EMILIA	2.842	3,3%	3,34%	0,10	10,8%
RIMINI	1.941	-2,2%	2,39%	-0,06	7,4%
EMILIA-ROMAGNA	26.399	2,7%	2,94%	0,07	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

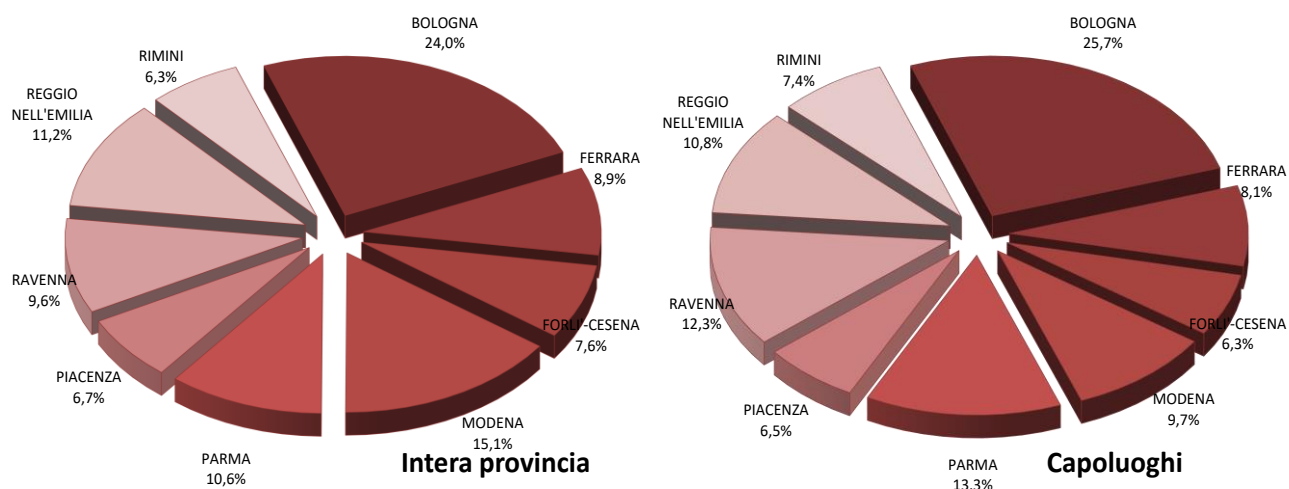


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

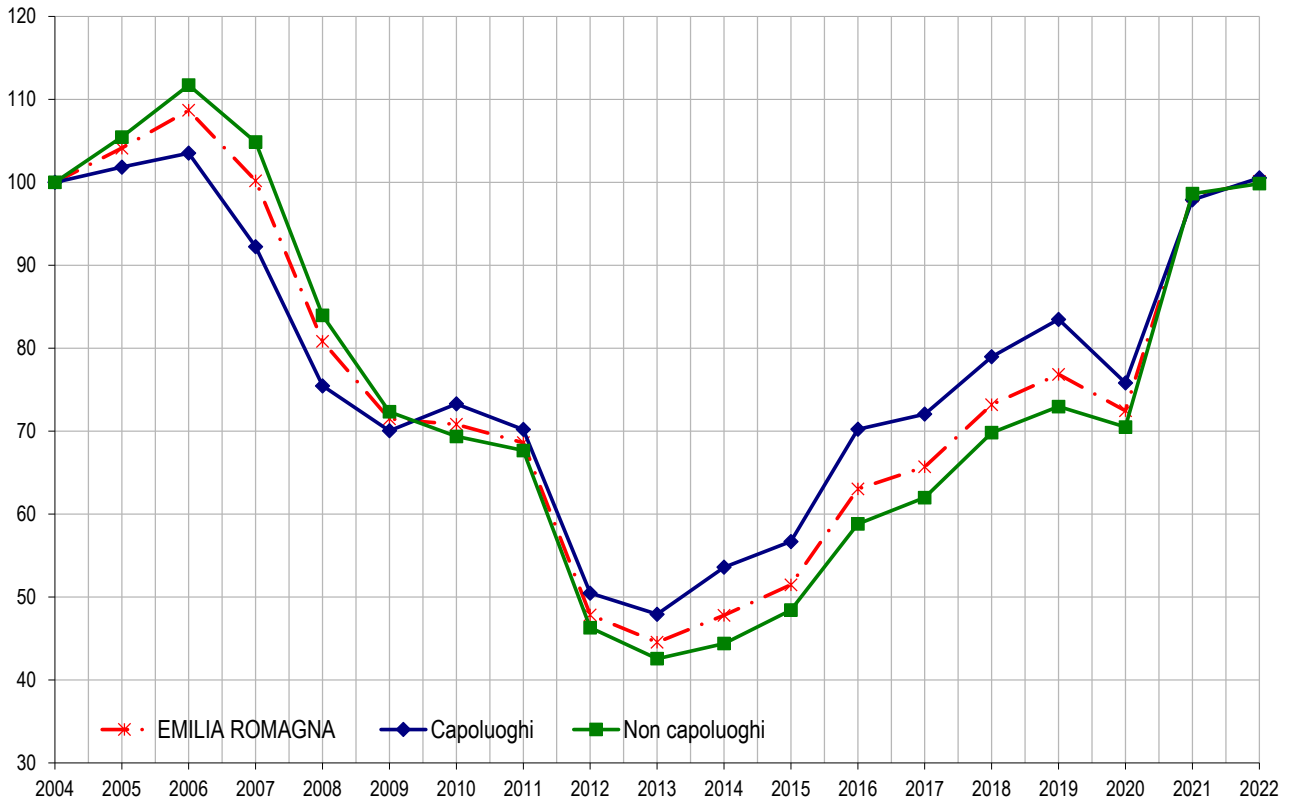


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

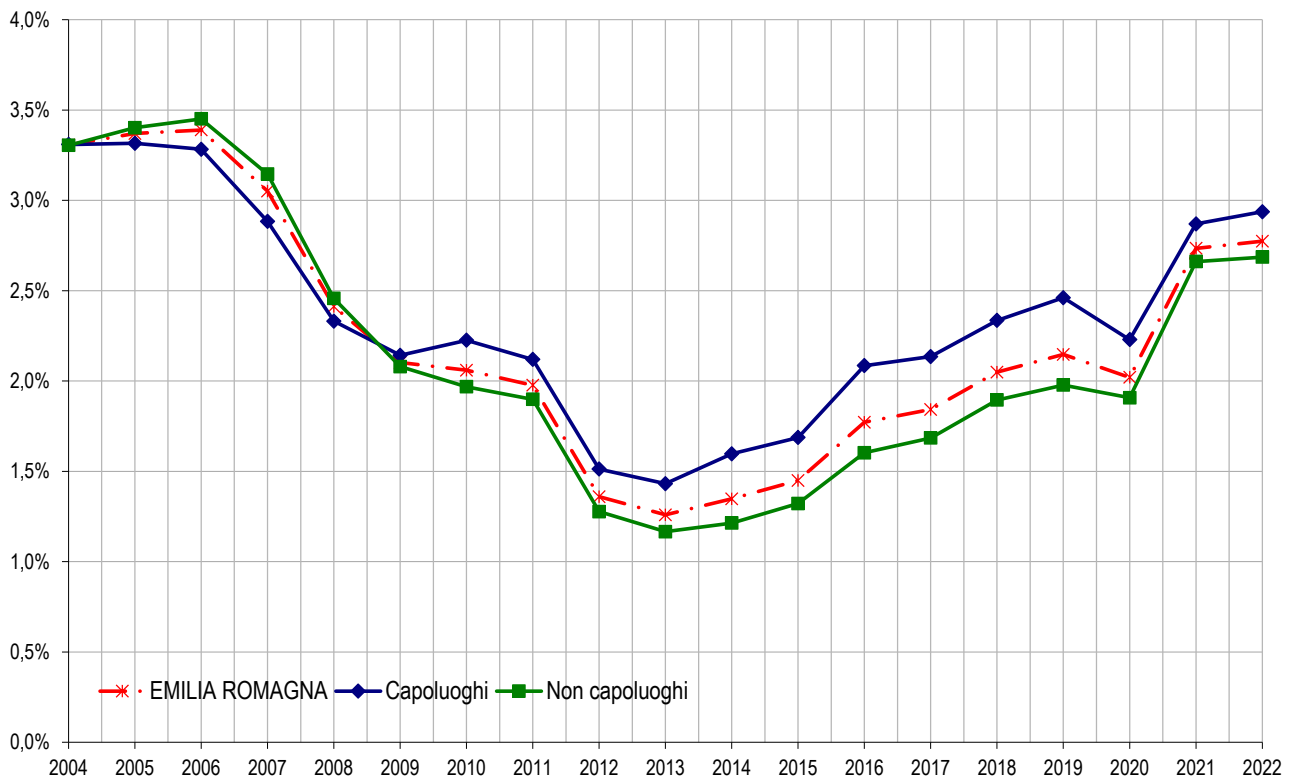


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

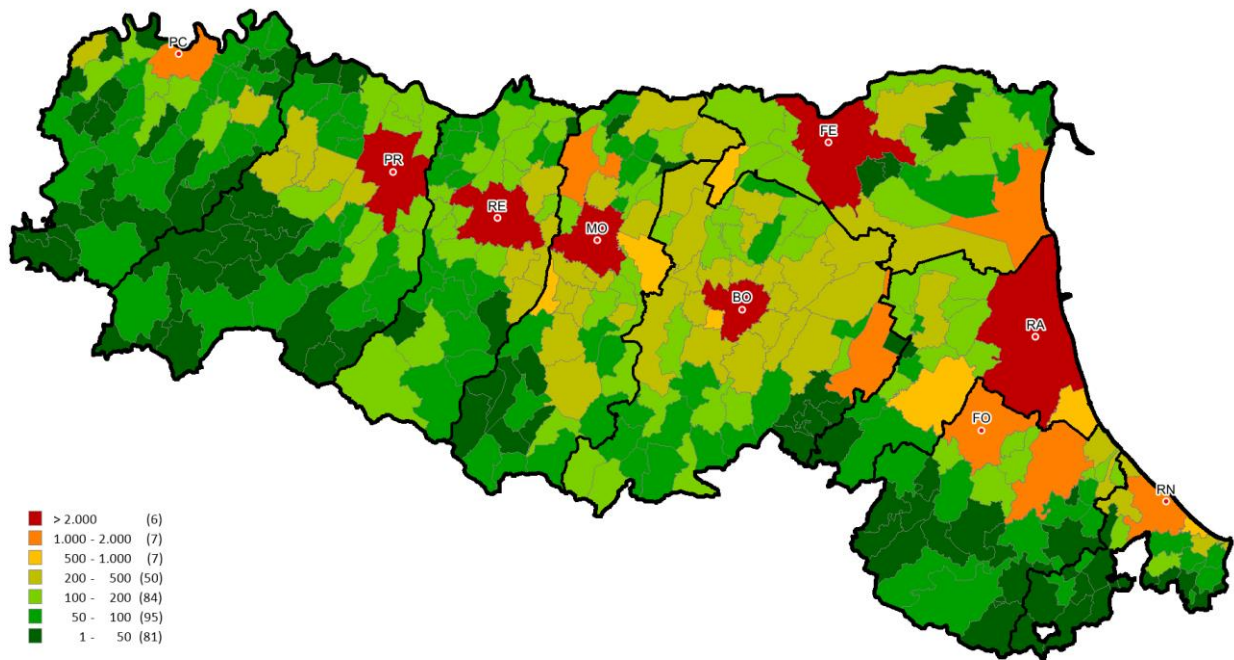
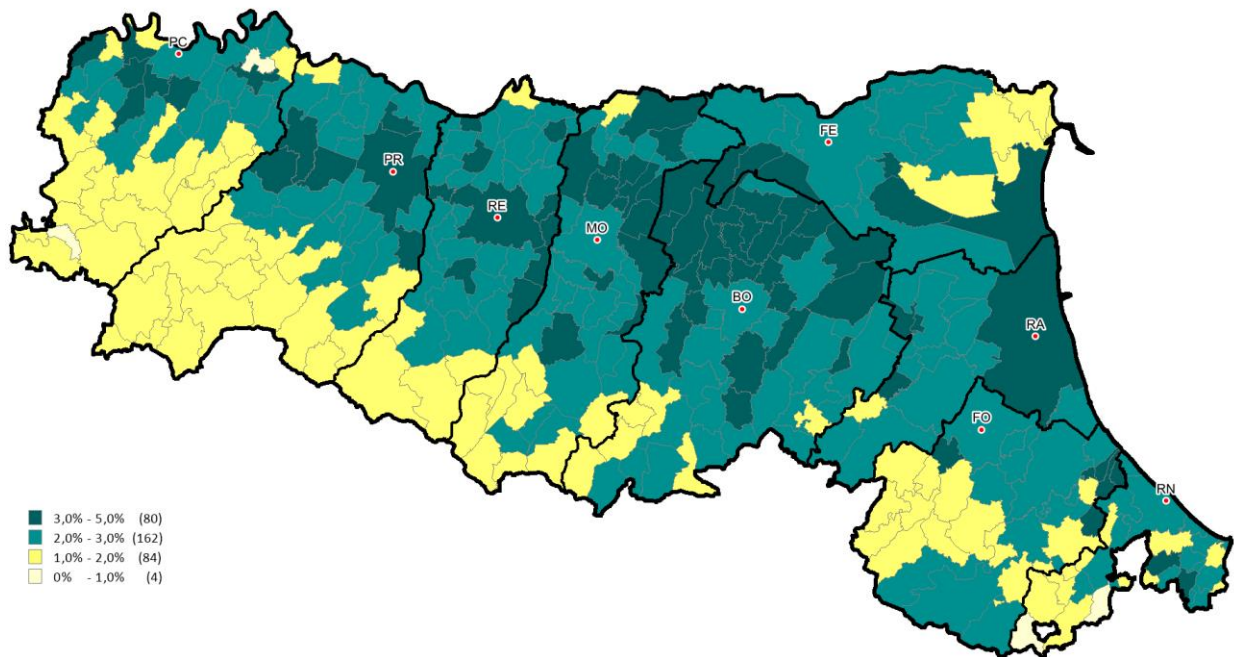


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21
BOLOGNA	99,3	-2,5	85,9	-2,3
FERRARA	104,2	-1,0	106,2	-2,9
FORLI'-CESENA	112,2	-2,7	111,1	0,8
MODENA	108,9	-3,3	104,0	-2,8
PARMA	111,1	-3,4	96,7	-3,7
PIACENZA	118,4	-2,8	103,4	-0,1
RAVENNA	108,7	-2,9	98,0	-2,3
REGGIO NELL'EMILIA	116,3	-1,7	103,8	-0,1
RIMINI	100,6	1,0	97,3	3,0
EMILIA-ROMAGNA	107,6	-2,3	97,7	-1,7

Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BOLOGNA	1.556	6.330	4.956	2.130	2.115	17.087
FERRARA	673	2.028	1.626	899	1.094	6.320
FORLI'-CESENA	400	1.498	1.557	908	1.039	5.403
MODENA	608	3.111	3.515	1.730	1.809	10.772
PARMA	613	2.115	2.320	1.070	1.400	7.517
PIACENZA	259	1.116	1.453	853	1.069	4.749
RAVENNA	572	2.378	1.609	933	1.344	6.836
REGGIO NELL'EMILIA	389	2.154	2.373	1.278	1.739	7.933
RIMINI	415	1.579	1.288	628	596	4.504
EMILIA-ROMAGNA	5.484	22.308	20.696	10.428	12.205	71.120

Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BOLOGNA	1.012	2.923	1.809	647	397	6.787
FERRARA	138	653	691	322	341	2.145
FORLI'-CESENA	92	452	557	280	287	1.669
MODENA	212	740	879	369	359	2.559
PARMA	413	1.195	1.089	414	388	3.501
PIACENZA	119	511	583	286	217	1.716
RAVENNA	386	1.259	747	382	464	3.238
REGGIO NELL'EMILIA	192	910	883	468	389	2.842
RIMINI	208	648	631	248	207	1.941
EMILIA-ROMAGNA	2.773	9.291	7.869	3.417	3.049	26.399

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BOLOGNA	13,9%	5,8%	1,9%	-1,5%	-7,8%	2,5%
FERRARA	7,5%	2,6%	10,8%	1,9%	-1,3%	4,3%
FORLI'-CESENA	14,5%	1,8%	6,6%	6,7%	-8,8%	2,5%
MODENA	5,9%	1,4%	1,9%	-10,3%	-12,4%	-2,8%
PARMA	14,3%	8,1%	6,8%	0,8%	-5,1%	4,4%
PIACENZA	17,6%	9,5%	4,3%	-1,9%	-5,4%	2,5%
RAVENNA	13,6%	1,7%	10,5%	11,0%	-5,6%	4,2%
REGGIO NELL'EMILIA	0,0%	5,2%	5,0%	-1,9%	-2,9%	1,8%
RIMINI	-6,5%	-2,4%	-5,4%	-1,3%	7,0%	-2,4%
EMILIA-ROMAGNA	9,5%	3,9%	4,1%	-1,0%	-6,0%	1,8%

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BOLOGNA	11,8%	4,9%	4,6%	-2,8%	-16,7%	3,4%
FERRARA	2,7%	9,0%	20,6%	-1,4%	-6,3%	7,4%
FORLI'-CESENA	-2,8%	-3,6%	8,0%	2,1%	-2,8%	1,2%
MODENA	12,5%	-11,9%	-7,4%	-24,4%	-16,2%	-11,6%
PARMA	31,9%	14,0%	3,3%	0,3%	-2,6%	8,4%
PIACENZA	3,6%	17,6%	2,6%	-0,1%	5,7%	6,6%
RAVENNA	26,2%	-1,8%	13,2%	19,1%	0,8%	6,9%
REGGIO NELL'EMILIA	-1,0%	2,7%	2,7%	16,6%	-5,0%	3,3%
RIMINI	-1,2%	-7,1%	-6,1%	-2,6%	36,7%	-2,2%
EMILIA-ROMAGNA	12,6%	2,7%	3,8%	-0,4%	-4,4%	2,7%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
BOLOGNA	2.854	0,6%	1.561	0,8%
FERRARA	1.180	-0,1%	942	-0,5%
FORLI'-CESENA	1.540	0,0%	1.558	-0,3%
MODENA	1.665	3,5%	1.095	1,6%
PARMA	1.698	2,1%	881	0,1%
PIACENZA	1.385	-3,9%	946	-3,3%
RAVENNA	1.654	1,2%	1.447	0,6%
REGGIO NELL'EMILIA	1.334	2,0%	950	1,3%
RIMINI	2.179	-2,8%	2.158	-2,0%
EMILIA-ROMAGNA	1.917	0,5%	1.274	0,1%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

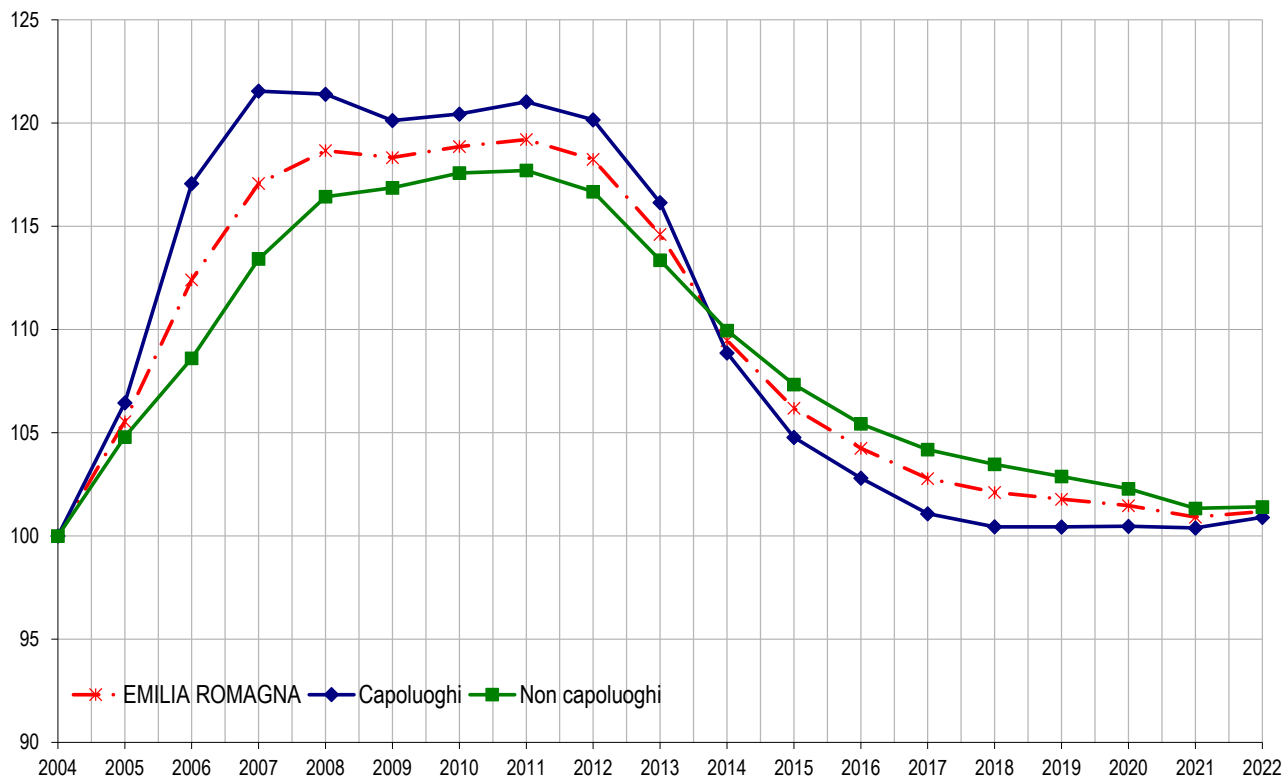
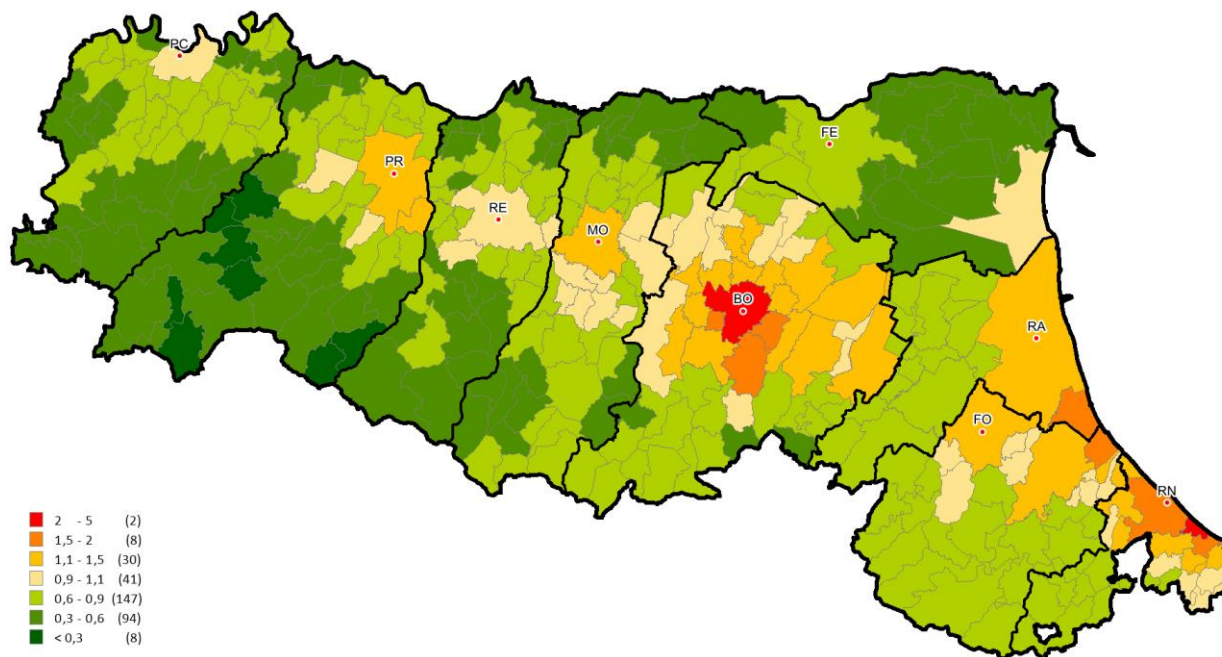


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bologna

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Bologna, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Il territorio provinciale, costituito da 55 Comuni, è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate:

- **Bologna:** capoluogo;
- **Montana:** Alto Reno Terme, Camugnano, Castel del Rio, Castel d'Aiano, Castel di Casio, Castiglione dei Pepoli, Fontanelice, Gaggio Montano, Grizzana Morandi, Lizzano in Belvedere, Loiano, Monghidoro, Monzuno, San Benedetto val di Sambro.
- **Prima semicintura nord:** Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Castel Maggiore, Castenaso, Granarolo dell'Emilia.
- **Prima semicintura sud:** Casalecchio di Reno, Pianoro, San Lazzaro di Savena, Sasso Marconi, Zola Predosa.
- **Seconda semicintura nord:** Argelato, Baricella, Bentivoglio, Budrio, Castello d'Argile, Crevalcore, Galliera, Malalbergo, Medicina, Minerbio, Molinella, Pieve di Cento, Sala Bolognese, San Giorgio di Piano, San Giovanni in Persiceto, San Pietro in Casale, Sant'Agata Bolognese.
- **Seconda semicintura sud est:** Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Castel San Pietro terme, Dozza, Imola, Monterenzio, Mordano, Ozzano dell'Emilia.
- **Seconda semicintura sud ovest:** Marzabotto, Monte San Pietro, Valsamoggia, Vergato.

La scelta delle aggregazioni dei comuni nelle singole macroaree è stata impostata tenendo conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

Nella fattispecie, la macroarea "capoluogo" di Bologna è stata identificata nell'intera area urbana del capoluogo, la macroarea "Montana" ha trovato connotazione considerando le particolari caratteristiche morfologiche tipiche dell'appennino emiliano, mentre le altre macroaree sono state identificate, in via generale, come "semicinture" in funzione delle proprie condizioni socioeconomiche.

In Tabella 9 si analizzano i dati di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Con 17.087 compravendite (NTN), nel 2022 la Provincia di Bologna registra un incremento complessivo del 2,5 % rispetto al 2021. Nel dettaglio, i dati sono positivi nelle macroaree Montana, che registra l'incremento più spiccato (+11,9%), Prima semicintura nord, Seconda semicintura nord e Bologna Capoluogo; risultano negativi per le restanti macroaree, con il decremento di maggior rilievo registrato nella Seconda semicintura sud-est (-6,4%). In valore assoluto la macroarea Capoluogo assorbe quasi il 40% delle contrattazioni (6.787 NTN), seguita dalla Seconda semicintura nord, che con 3.230 NTN sfiora il 19% dell'intero mercato provinciale.

Vengono inoltre indicati i dati IMI (rapporto percentuale tra NTN e STOCK di unità immobiliari) relativi al 2022; il valore medio è pari al 2,96% con quota minima nella macroarea Montana (2,19%) e massima nella Prima semicintura nord (3,78%). Le differenze dell'indice IMI, rispetto al 2021, risultano estremamente contenute (variazione media +0,06) ed in linea con le corrispondenti oscillazioni delle dinamiche del mercato.

In Figura 9, è riportata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo con base 2004. L'andamento manifesta un lungo periodo positivo, registrato dal 2012 al 2019, seguito da una forte flessione nel corso del 2020 causata dalle inevitabili conseguenze dell'emergenza "Covid19"; dal 2021 si assiste ad una nuova ripresa delle contrattazioni che, nell'anno 2022, raggiungono livelli simili o superiori a quelli registrati negli anni 2006/2007 sia per il capoluogo che per i comuni del restante territorio provinciale.

Anche in Figura 10, che rappresenta la serie storica IMI per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo dopo il periodo positivo (2012 – 2019) e la successiva flessione del 2020, si evidenzia la netta ripresa nell'anno 2021, confermando un leggero aumento per il 2022.

In Tabella 10, sono indicate la quotazione media e la variazione annua relative a ciascuna macroarea provinciale. Il panorama delle quotazioni a livello provinciale mostra una sostanziale stabilità, con variazioni oscillanti da +0,3% nella Seconda semicintura sud-ovest, a +1,8% nella Prima semicintura nord.

In Figura 11, la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia capoluogo e comuni non capoluogo, mostra un evidente picco registrato nel 2007 con una leggera flessione nel periodo 2008 – 2012 ed un calo più consistente dal 2013 al 2017. Nel periodo successivo e fino al 2022 le quotazioni risultano stabili in tutti i territori della Provincia.

La provincia – Bologna

Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna

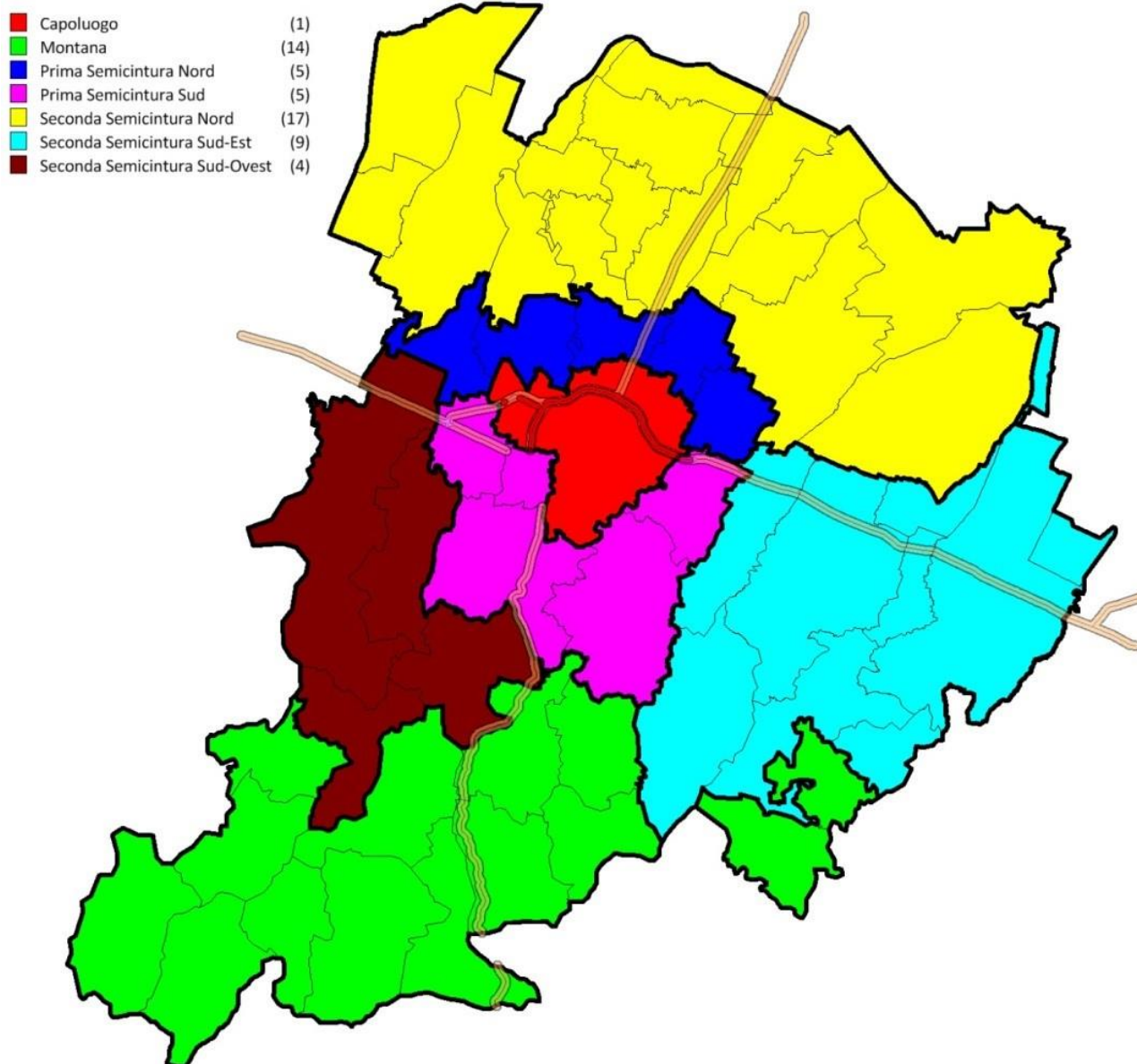


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
MONTANA	1.150	11,9%	2,19%	0,23	6,7%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.349	7,2%	3,78%	0,21	7,9%
PRIMA SEMICINTURA SUD	1.789	-1,8%	2,89%	-0,07	10,5%
SECONDA SEMICINTURA NORD	3.230	5,9%	3,39%	0,17	18,9%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.925	-6,4%	2,76%	-0,20	11,3%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	858	-3,6%	2,66%	-0,11	5,0%
BOLOGNA CAPOLUOGO	6.787	3,4%	2,96%	0,09	39,7%
BOLOGNA	17.087	2,5%	2,96%	0,06	100,0%

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

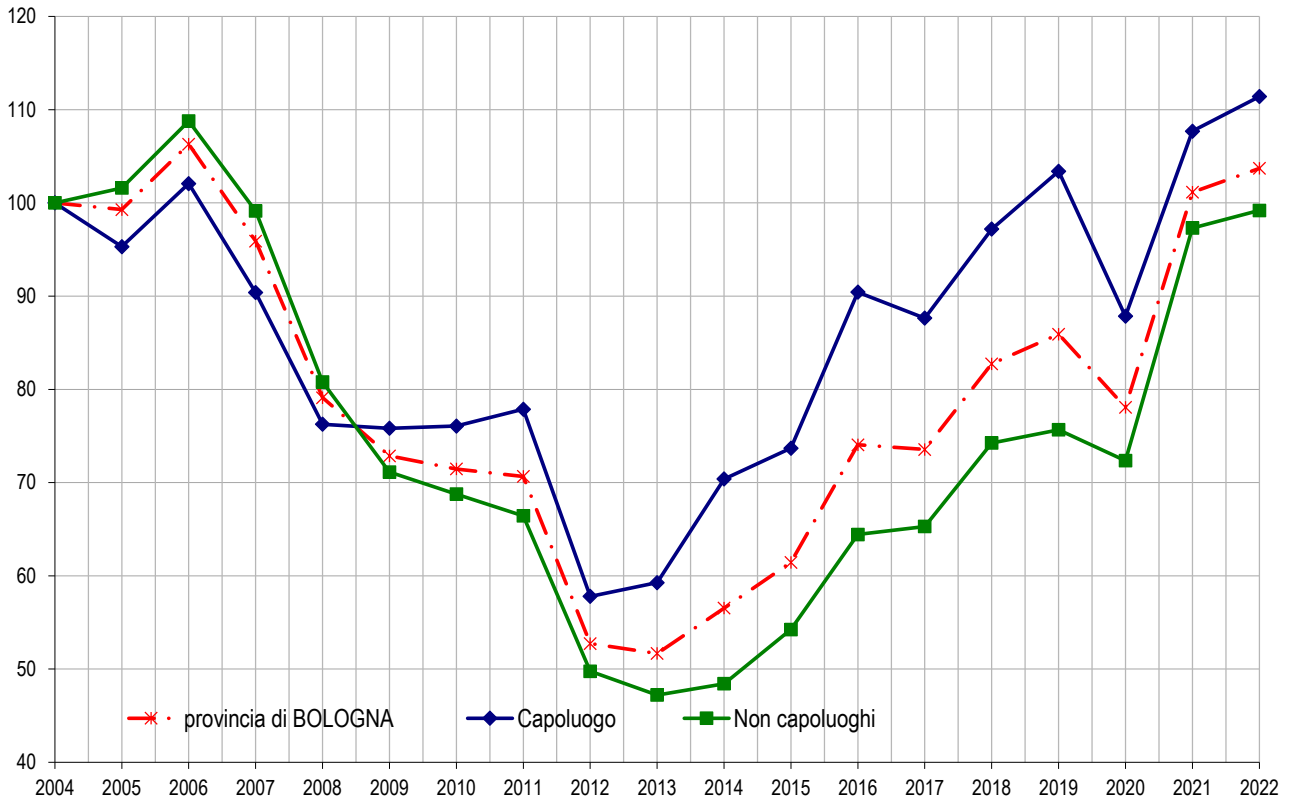


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

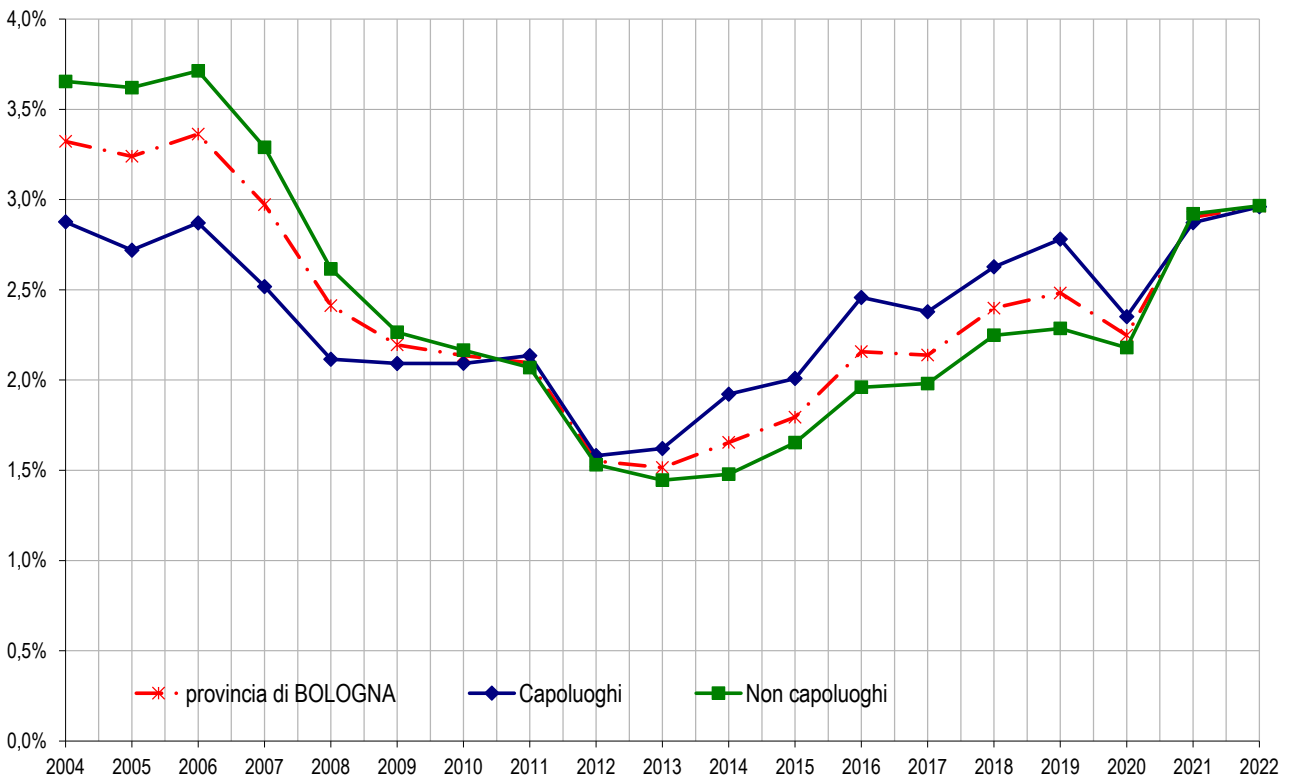
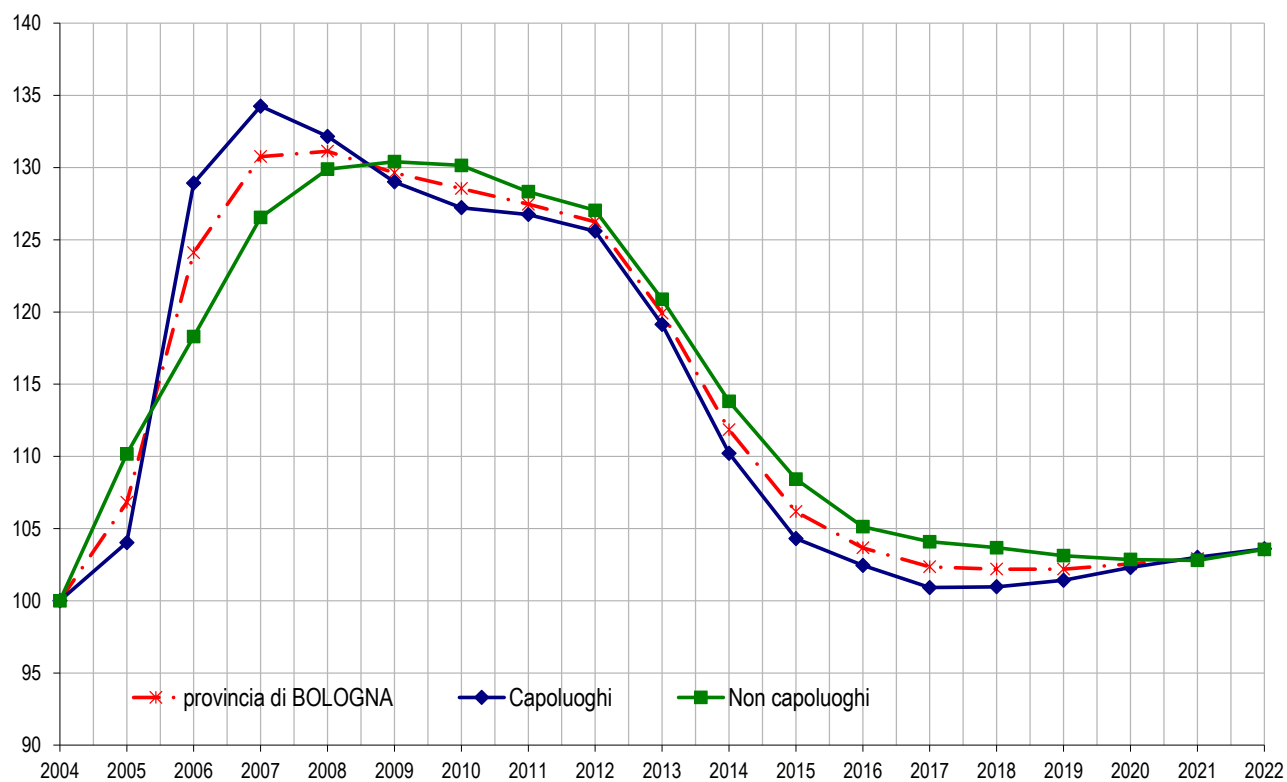


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
MONTANA	960	0,4%
PRIMA SEMICINTURA NORD	1.834	1,8%
PRIMA SEMICINTURA SUD	2.299	0,6%
SECONDA SEMICINTURA NORD	1.427	1,0%
SECONDA SEMICINTURA SUD-EST	1.492	0,4%
SECONDA SEMICINTURA SUD-OVEST	1.372	0,3%
BOLOGNA CAPOLUOGO	2.854	0,6%
BOLOGNA	2.075	0,7%

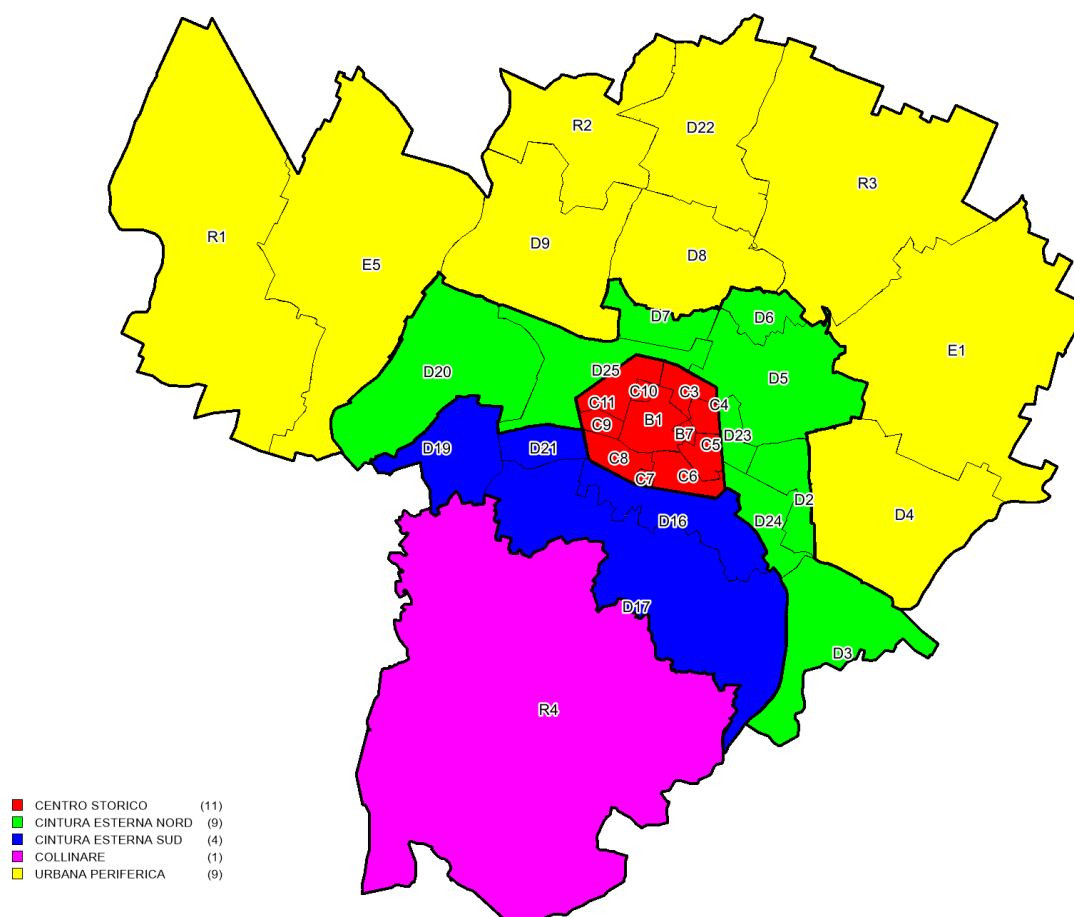
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Bologna

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in cinque macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Bologna



In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Con 6.787 compravendite registrate nell'intero comune si nota una variazione rispetto al 2021 del +3,4%. Nel dettaglio, le singole macroaree presentano andamenti non omogenei: in buona ripresa il Centro storico e la Cintura esterna nord con incrementi, rispettivamente, del +4,8% e del +10,3%; in calo le restanti macroaree con riduzioni oscillanti da -1,9%, nella macroarea Urbana periferica, a -33,9% nella macroarea Collinare il cui dato, però, è riferito ad un numero esiguo di transazioni (15 NTN). In termini assoluti le macroaree Cintura esterna nord e Urbana periferica, che individuano i territori più pianeggianti, a nord del centro storico, registrano i maggiori volumi di compravendita e racchiudono una quota di NTN pari ad oltre il 70% dell'intero mercato comunale.

L'indicatore di intensità del mercato IMI dell'intero comune corrisponde al 2,96% di stock compravenduto, con una variazione rispetto al 2021 pari a +0,09; per le singole macroaree la differenza IMI segue l'andamento positivo o negativo delle contrattazioni, oscillando da -0,07 per la macroarea Urbana periferica a +0,27 per la Cintura esterna nord.

Nella Tabella 12 viene analizzato l'aspetto economico. Nel complesso le quotazioni risultano stabili con lievi incrementi compresi tra +0,2% registrato nella zona Cintura esterna sud e +1,7% registrato nella zona Collinare; la quotazione media nell'intero comune di Bologna, pari a 2.774 €/mq, risulta in aumento di +0,5%.

Nel dettaglio, le macroaree urbane maggiormente apprezzate sono quella Collinare, con 3.883 €/mq, la Cintura esterna sud e il Centro storico che, rispettivamente, raggiungono quotazioni pari 3.570 e 3.063 €/mq. Di fatto, sono le macroaree che detengono i maggiori volumi degli scambi a registrare le quotazioni più basse, ovvero: macroarea Cintura esterna nord €/mq 2.678 e macroarea Urbana periferica €/mq 2.424.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone OMI che compongono il capoluogo. Le zone con maggiore dinamicità di mercato risultano in fascia periferica e sono caratterizzate, per lo più,

da abitazioni di tipologia economica: la D4 (Mazzini-Fossolo, 835 NTN), la D5 (San Donato, 633 NTN), la D20 (Saffi-Santa Viola-Barca, 578 NTN) e la D8 (Bolognina Arcoveggio, 541 NTN). La minore concentrazione di compravendite si registra nella zona D6 (Fiera, 7 NTN), caratterizzata da tipologie edilizie non residenziali, seguita dalle zone agricole.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo. L'indicatore dell'intensità del mercato risulta significativo, ovvero superiore al 3%, in alcune zone periferiche e rurali (D2, D4, D5, D7, D8, D19, D20, R1 e R2), scarsamente rilevante invece nelle zone D23 e R4 (quest'ultima identifica una ampia porzione di territorio collinare con prevalente presenza di abitazioni in villa).

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone. La mappa tematica mostra una distribuzione differente dei valori all'interno del territorio che calano dal centro città verso le zone più marginali a nord del comune, salgono dal centro verso le zone pedecollinari e collinari poste a sud del centro urbano.

Dalla Tabella 13 alla Tabella 17 sono rappresentati, per ogni zona OMI che compone le cinque macroaree in cui è suddiviso il territorio comunale, i dati relativi agli NTN e le relative variazioni rispetto al 2021, l'IMI del 2022 e le quotazioni medie con le rispettive variazioni rispetto al 2021.

In particolare, dalla Tabella 13 emerge, per la macroarea Centro storico, un incremento delle contrattazioni pari al 4,8% a fronte di una quotazione media pressoché stabile di €/mq 3.063 (+0,8%). Le zone OMI maggiormente dinamiche sono la C11 con 227 NTN (+15,1%) e la B1 con 195 NTN (+11,8%); le perdite percentuali più significative si registrano, invece, nelle zone B7 (-18,2%), C10 (-15,3%) e C3 (-13,9%). In termini economici, le zone più apprezzate della macroarea sono quelle centrali B1 e B7, con valori rispettivamente di 3.533 €/mq e 3.125 €/mq.

Dalla Tabella 14, relativa alla macroarea Cintura esterna nord che rileva complessivamente un incremento degli scambi di oltre il 10% rispetto al 2021, spicca il trend positivo della zona D7 che un aumento del 50% delle contrattazioni.

La Tabella 15 e la Tabella 16 individuano le macroaree comunali che contengono, tra le altre, le zone OMI maggiormente apprezzate del capoluogo e che corrispondono al territorio a sud del centro storico, ovvero la macroarea Cintura esterna sud che comprende le zone D17 (€/mq 4.173) e D16 (€/mq 4.093) e la macroarea Collinare individuata dalla sola zona R4 (€/mq 3.883).

Infine, dalla Tabella 19 relativa alla macroarea Urbana periferica, che rappresenta la porzione più a Nord del comune, si riscontra un territorio complessivamente caratterizzato da una elevata dinamica di mercato (2.361 NTN), ancorché in calo rispetto al 2021 dell'1,9%, e dal minore apprezzamento (quotazione media pari a €/mq 2.424). Al suo interno, la zona D4 (Mazzini-Fossolo) detiene, in valore assoluto, il maggior numero di compravendite normalizzate a livello comunale (835 NTN).

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CENTRO STORICO	1.050	4,8%	2,52%	0,11	15,5%
CINTURA ESTERNA NORD	2.663	10,3%	3,08%	0,27	39,2%
CINTURA ESTERNA SUD	694	-3,0%	2,62%	-0,08	10,2%
COLLINARE	15	-33,9%	1,59%	-0,83	0,2%
URBANA PERIFERICA	2.361	-1,9%	3,20%	-0,07	34,8%
ND	5	375,0%	47,50%	30,83	0,1%
BOLOGNA	6.787	3,4%	2,96%	0,09	100,0%

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CENTRO STORICO	3.063	0,8%
CINTURA ESTERNA NORD	2.678	0,4%
CINTURA ESTERNA SUD	3.570	0,2%
COLLINARE	3.883	1,7%
URBANA PERIFERICA	2.424	0,7%
ND	-	-
BOLOGNA	2.774	0,5%

Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

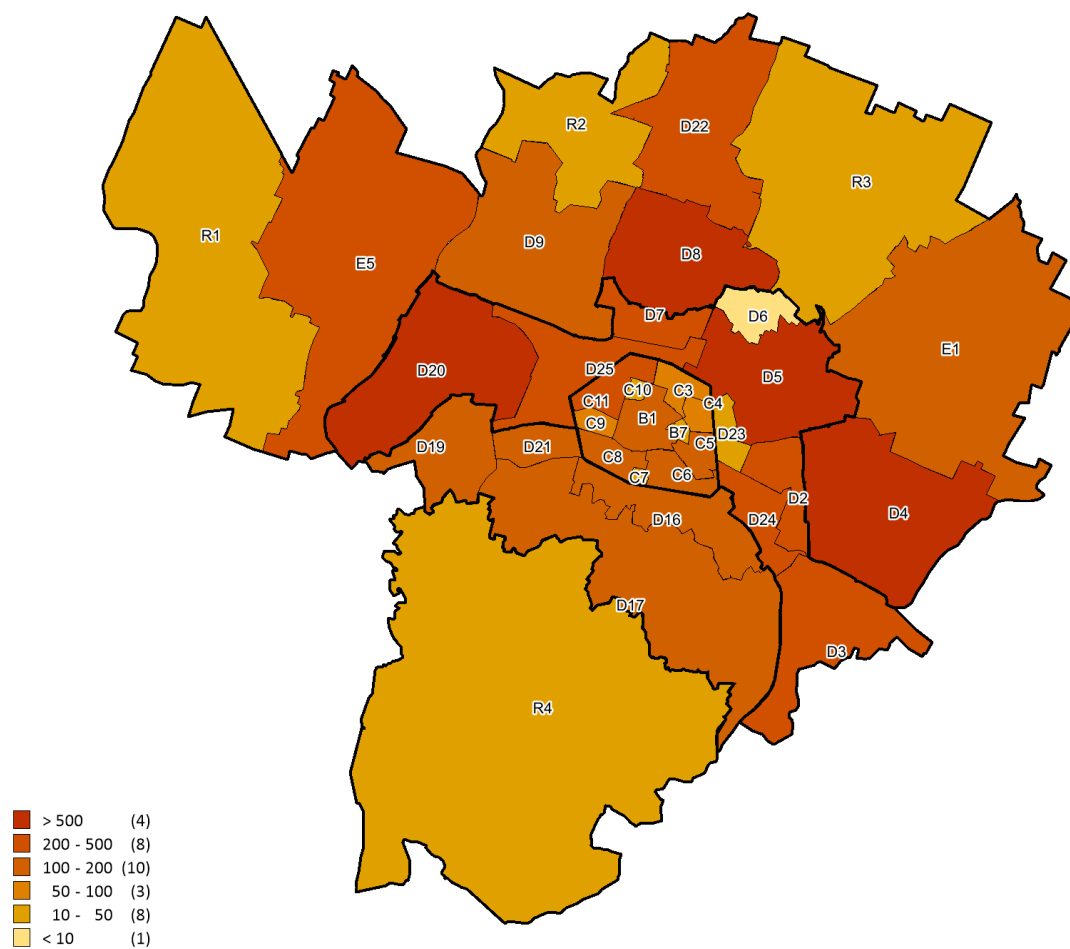


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI

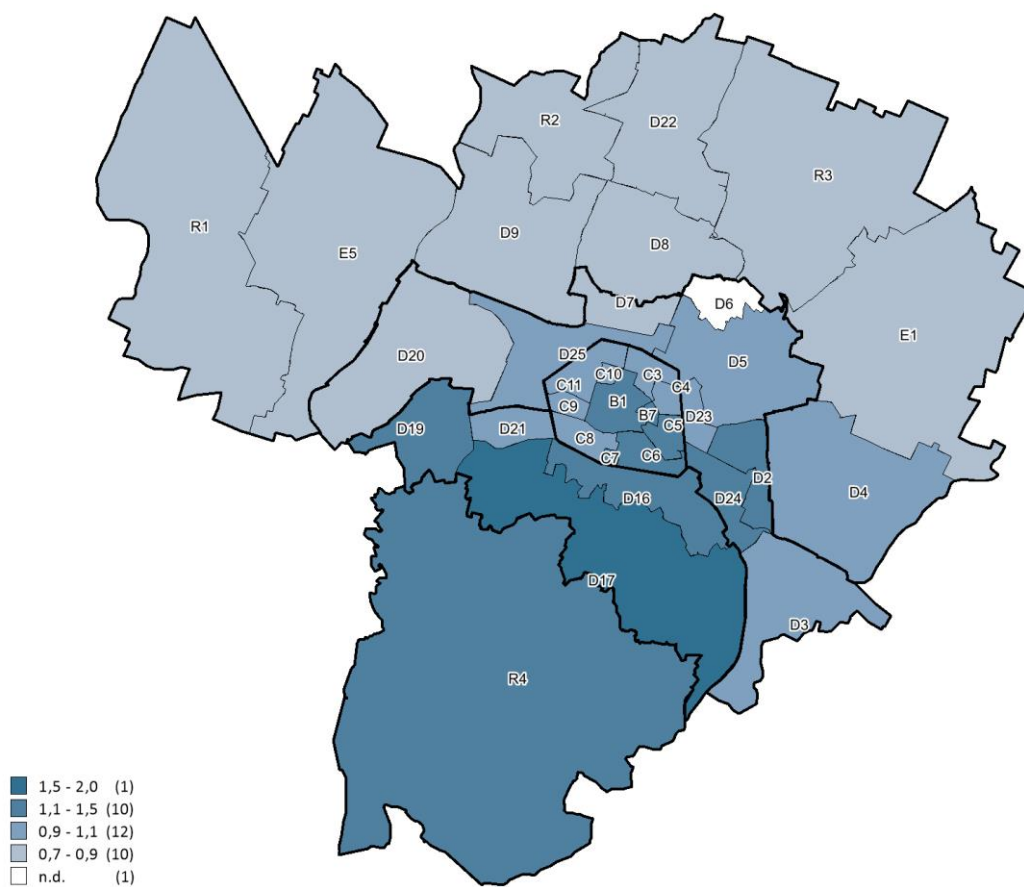


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRO STORICO	195	11,8%	2,55%	3.533	1,0%
B7	ZAMBONI - CASTELTIALTO- ALDROVANDI - SAN VITALE	22	-18,2%	2,35%	3.125	1,4%
C10	QUARTIERE MARCONI PORTO: MILLE - GALLIERA - RIVA RENO - MARCONI	37	-15,3%	2,21%	2.558	1,3%
C11	QUARTIERE MARCONI: S. FELICE - GRADA - VICINI - PIETRAMELLARA - INDIPENDENZA - FALEGNAMI - GALLIERA - MILLE - MARCONI	227	15,1%	2,91%	2.617	0,6%
C3	IRNERIO CENTOTRECENTO MOLINE RIGHI P.ZZA OTTO AGOSTO INDIPENDENZA V.LI MASINI E PICHAT	89	-13,9%	2,34%	2.775	0,9%
C4	CENTOTRECENTO IRNERIO P.ZZA DI PORTA SAN DONATO V.LE FILOPANTI SAN VITALE PETRONI	59	-4,5%	2,98%	2.592	-0,3%
C5	SAN VITALE - VIALE ERCOLANI - PIAZZA CARDUCCI - DANTE - SANTO STEFANO - GUERRAZZI - PIAZZA ALDROVANDI	103	-6,4%	2,38%	3.433	1,5%
C6	QUARTIERE GALVANI: SANTO STEFANO - P.ZZA DI PORTA S. STEFANO - VIALI GOZZADINI E PANZACCHI - SAVENELLA TOVAGLIE - D'AZEGLIO -	117	14,3%	2,41%	3.638	-0,1%
C7	QUARTIERE GALVANI MURA DI PORTA CASTIGLIONE: D'AZEGLIO - TOVAGLIE SAVENELLA - MURA DI PORTA CASTIGLIONE	24	24,8%	2,67%	3.267	0,5%
C8	QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA - VIALI PEPOLI ALDINI - D'AZEGLIO BARBERIA	101	-4,9%	2,24%	2.779	1,7%
C9	QUARTIERE MALPIGHI: S.FELICE - GRADA - VICINI - S.ISAIA - S.FRANCESCO - MALPIGHI	76	34,3%	2,38%	2.875	0,0%
CENTRO STORICO		1.050	4,8%	2,52%	3.063	0,8%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D2	SAN VITALE	286	42,2%	3,35%	3.170	0,0%
D20	SAFFI SANTA VIOLA BARCA	578	-1,5%	3,08%	2.473	0,8%
D23	V.LE FILOPANTI - MASSARENTI - ZANOLINI - STAZIONE S. VITALE	34	-44,7%	1,59%	2.558	0,3%
D24	MURRI	266	6,0%	2,95%	3.375	0,0%
D25	STAZIONE - VIALE FILOPANTI - VIA DEL CHIU'	283	3,4%	2,64%	2.553	0,9%
D3	SAN RUFFILLO EST	278	1,8%	2,68%	2.833	0,1%
D5	SAN DONATO	633	14,9%	3,16%	2.488	0,1%
D6	FIERA	7	-61,2%	2,95%		
D7	MATTEOTTI - P.ZZA UNITA'	299	50,0%	4,54%	2.342	1,1%
CINTURA ESTERNA NORD		2.663	10,3%	3,08%	2.678	0,4%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D16	PEDECOLLINARE	148	-13,3%	2,29%	4.093	0,3%
D17	PEDECOLLINARE E SEMICOLLINARE	184	-5,7%	2,55%	4.173	-0,2%
D19	STADIO FUNIVIA	184	12,7%	3,13%	3.040	0,7%
D21	ANDREA COSTA - SARAGOZZA	178	-4,4%	2,58%	2.903	0,1%
CINTURA ESTERNA SUD		694	-3,0%	2,62%	3.570	0,2%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
R4	AGRICOLA SUD	15	-33,9%	1,59%	3.883	1,7%
COLLINARE		15	-33,9%	1,59%	3.883	1,7%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Urbana Periferica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D22	CORTICELLA	237	8,3%	2,80%	2.345	0,9%
D4	MAZZINI - FOSSOLO	835	-3,4%	3,56%	2.680	0,3%
D8	BOLOGNINA ARCOVEGGIO	541	24,8%	4,06%	2.453	0,1%
D9	MARCO POLO- PESCAROLA	183	-31,8%	2,40%	2.275	2,9%
E1	ROVERI - PILASTRO	134	-14,3%	2,21%	2.141	0,4%
E5	BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE	357	-7,6%	2,85%	2.220	1,0%
R1	AGRICOLA NORD OVEST	36	-5,9%	3,06%	2.450	0,0%
R2	AGRICOLA NORD	11	83,3%	4,26%	2.300	0,0%
R3	AGRICOLA NORD EST	27	-22,3%	2,76%	2.100	0,3%
URBANA PERIFERICA		2.361	-1,9%	3,20%	2.424	0,7%

FOCUS provinciale - Ferrara

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ferrara, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

Il territorio provinciale è costituito da 21 Comuni ed è stato suddiviso in sette macroaree geografiche, di seguito elencate:

- **Alto Ferrarese** Bondeno, Cento, Poggio Renatico, Terre del Reno e Vigarano Mainarda
- **Comacchio**
- **Ferrara** Capoluogo
- **Porzione Centrale** Fiscaglia e Ostellato
- **Porzione Centro Sud** Argenta, Masi Torello, Portomaggiore e Voghiera
- **Porzione Nord Est** Codigoro, Goro, Lagosanto e Mesola
- **Unione dei Comuni Terre e Fiumi** Copparo, Jolanda di Savoia, Riva del Po' e Tresignana

In Tabella 18 sono riportate le informazioni aggregate riscontrate in ogni macroarea provinciale con riferimento alle numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto all'anno 2021.

Il continuo attenuarsi della situazione pandemica dovuta a Covid-19 ha permesso, nel comparto residenziale, un aumento del numero di abitazioni compravendute sull'intero territorio provinciale pari al +4,3%. Tale dato non è omogeneamente distribuito sulle macroaree geografiche, variando dal +9,3% (Unione dei Comuni Terre e Fiumi) al -6,7% della Porzione Centrale (Fiscaglia e Ostellato). Negativa anche la macroarea di Comacchio (-1,8%).

I maggiori volumi di compravendita si riscontrano nella macroarea Capoluogo, che con 2.145 NTN assorbe quasi il 34% del mercato provinciale, seguita dalle macroaree Comacchio (1461 NTN) e Alto Ferrarese (1164 NTN). Anche la quota dello stock compravenduto è mediamente superiore a quella del 2021 (2,79% in aumento di 0,11) e l'indice IMI riflette l'andamento del mercato nelle singole macroaree.

In Figura 17 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Si può notare come il numero delle transazioni, in flessione continua dal 2006 (eccezion fatta per una leggera risalita nel 2010) al 2013, dall'anno 2014 mostra una buona ripresa sino al 2019, cali nel 2020 per effetti dovuti alla pandemia, risalgono nel 2021 ed ulteriormente nel 2022 di un buon 4%. Il valore è più marcato soprattutto nei Comuni non capoluogo.

In Figura 18 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Anche in questo caso si può verificare come, dopo la fase di flessione durata sino al 2014, sia seguita una ripresa sino al 2019, un calo nel 2020, una netta ripresa a partire già dal 2021, proseguita anche nel 2022.

In Tabella 19 è illustrata la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. I dati rilevano un calo in tutte le macroaree, con segnali più evidenti nella Porzione Centro Sud (-1,4%), a Comacchio e nell'Unione Terre e Fiumi (entrambe -0,6%).

La Figura 11 mostra la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, a partire dall'anno 2004. La serie storica diagramma il trend negativo anche nell'anno 2022, per tutti i Comuni, compreso il capoluogo.

La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara

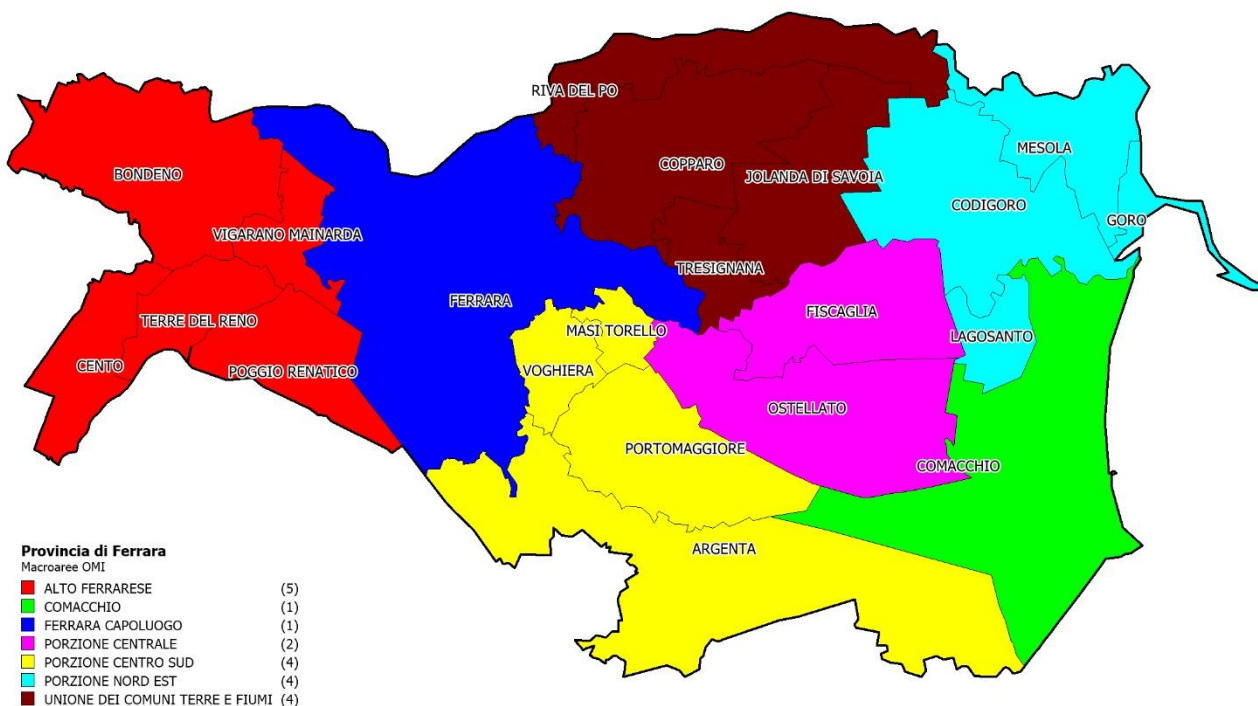


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTO FERRARESE	1.164	4,3%	2,92%	0,11	18,4%
COMACCHIO	1.461	-1,8%	3,43%	-0,07	23,1%
PORZIONE CENTRALE	179	-6,7%	2,05%	-0,14	2,8%
PORZIONE CENTRO SUD	576	7,0%	2,73%	0,18	9,1%
PORZIONE NORD EST	281	7,9%	1,80%	0,13	4,4%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	513	9,3%	2,54%	0,22	8,1%
FERRARA CAPOLUOGO	2.145	7,4%	2,75%	0,19	33,9%
FERRARA	6.320	4,3%	2,79%	0,11	100,0%

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

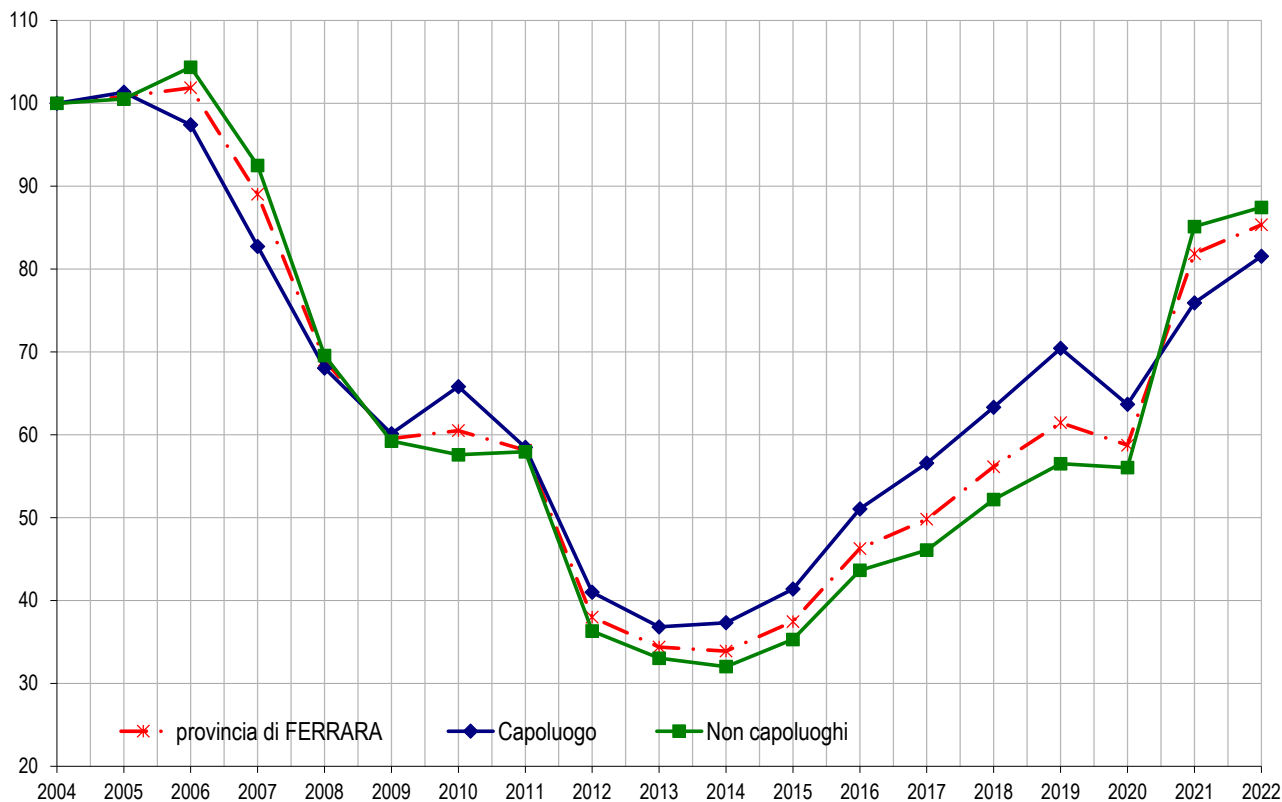


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

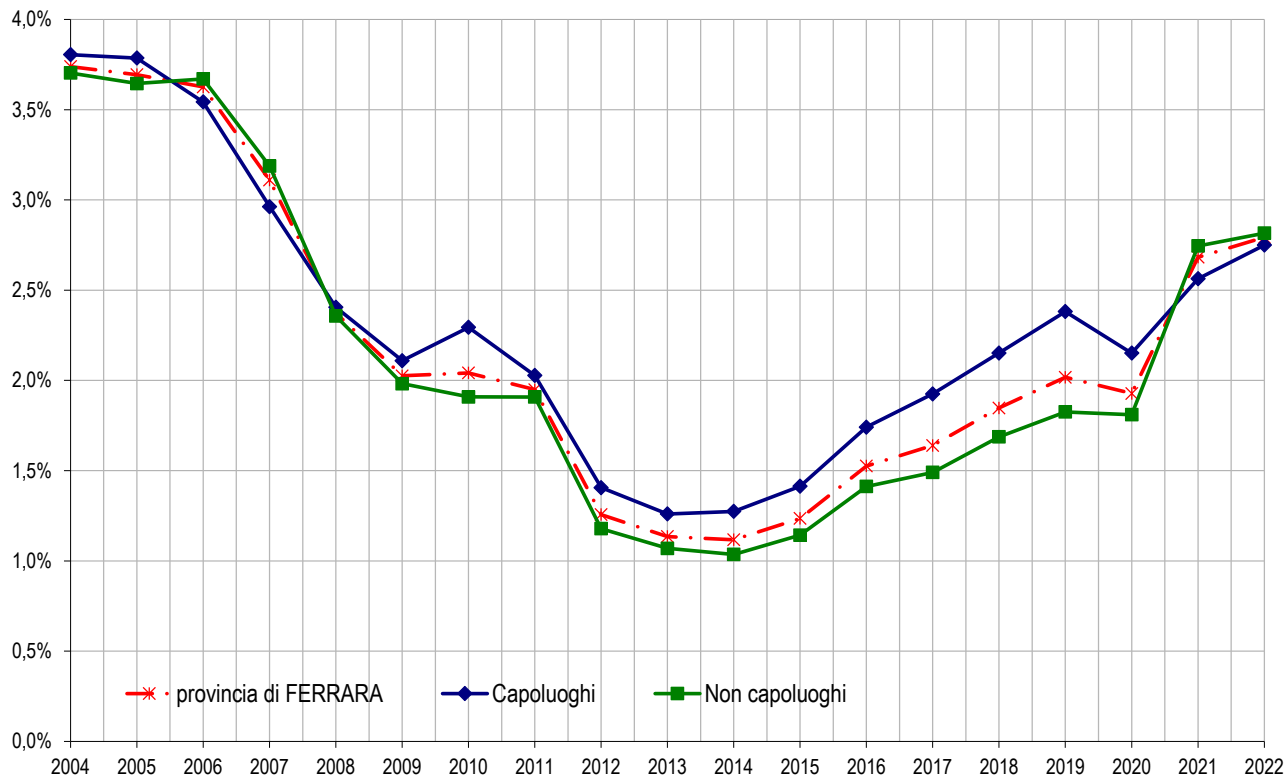
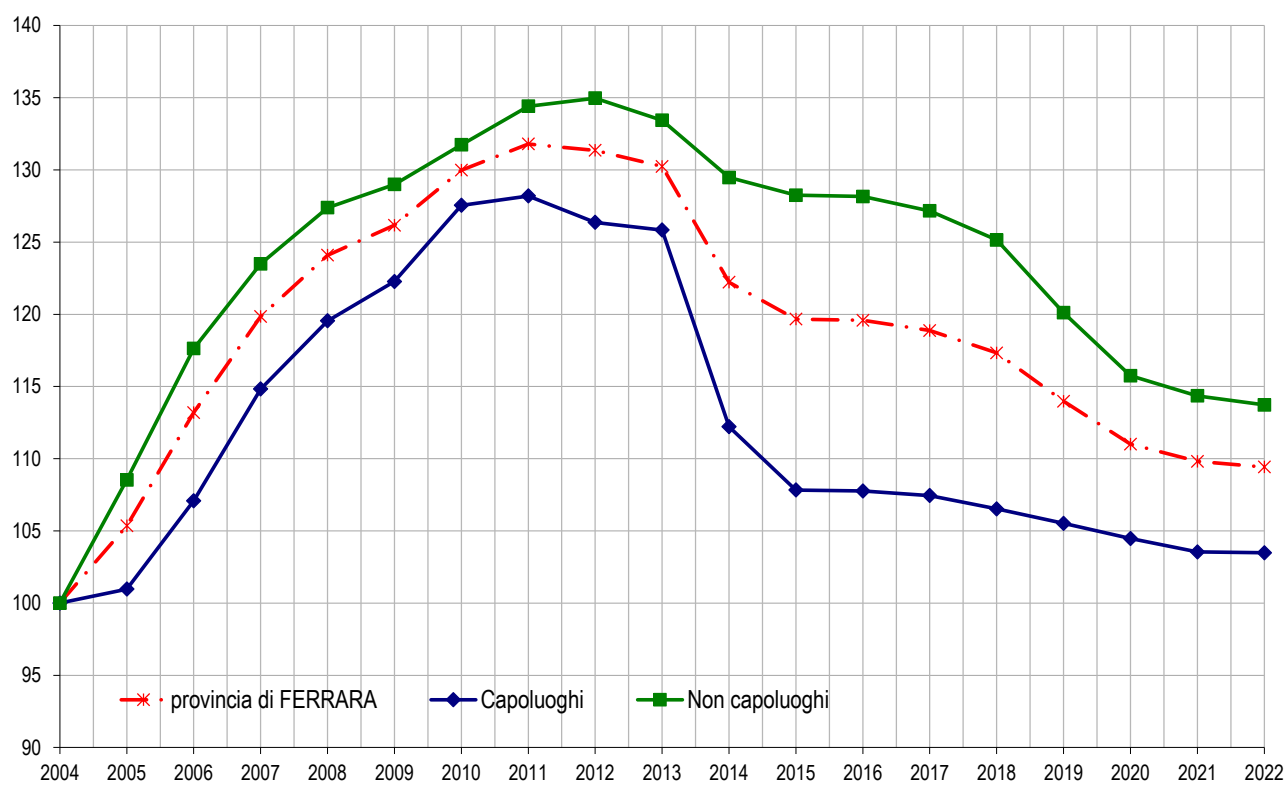


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTO FERRARESE	923	-0,1%
COMACCHIO	1.268	-0,6%
PORZIONE CENTRALE	707	-0,5%
PORZIONE CENTRO SUD	775	-1,4%
PORZIONE NORD EST	756	-0,2%
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	709	-0,6%
FERRARA CAPOLUOGO	1.180	-0,1%
FERRARA	1.024	-0,3%

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Ferrara

La Tabella 20 permette di individuare l'andamento degli indicatori nel territorio comunale di Ferrara evidenziando l'articolazione dei dati nelle 28 zone in cui il capoluogo provinciale è stato suddiviso. In particolare riporta i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), oltre alle quotazioni medie annue.

Complessivamente l'indicatore NTN rileva che l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale è complessivamente in aumento registrando un incremento del 7,4% sul volume delle compravendite.

In termini assoluti, il maggior numero degli scambi si concentra prevalentemente nelle zone centrali e semicentrali: la zona B4, con 475 NTN, e la zona C3, con 359 NTN, assorbono complessivamente il 39% circa del mercato comunale, con un incremento delle contrattazioni, per ciascuna zona, del 5,2% rispetto al 2021. In crescita anche le zone B5 (+49,9%) e C4 (+34,9%), seppur con volumi più contenuti, mentre la zona C2 risulta in controtendenza, con un abbattimento del 4,2%. Tra le aree periferiche, la zona D12, con 193 unità, in aumento del 15,8% rispetto all'anno precedente, identifica la terza realtà comunale per volumi di compravendite sfiorando il 9% dell'intero mercato. In crescita anche l'indice di intensità del mercato IMI che per il 2022 corrisponde ad una quota di stock compravenduto pari a 2,75%.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, le quotazioni medie hanno indicato variazioni in leggero aumento rispetto a quelle registrate nell'anno precedente determinando un incremento complessivo, per l'intero territorio comunale, pari a 0,1%.

In termini di apprezzamento, è sempre il centro storico (zona B4) a conservare il ruolo principale, con una quotazione pari a 1.855 €/m², cui seguono la zona semicentrale C2 (fascia Est oltre le mura) e la zona periferica D13 (prima cintura urbana Est), rispettivamente 1.571 €/m² e 1.507 €/m².

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ferrara

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B4	CITTA' ENTRO LE MURA	475	5,2%	2,70%	1.855	1,0%
B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA	93	49,9%	3,38%	1.263	1,0%
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA - DA VIA PANNONIUS (B.GO PUNTA) A VIA SAN MAURELIO (S. GIORGIO)	182	-4,6%	2,47%	1.571	0,8%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA - DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT (NUOVO POLO UNIVERSITARIO)	359	5,2%	2,65%	1.348	-0,7%
C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA	145	34,9%	4,34%	1.017	0,0%
D10	VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE	53	-6,1%	2,71%	1.158	-0,7%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST - DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	53	2,9%	2,61%	1.188	1,1%
D12	ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	193	15,8%	3,07%	942	-1,3%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST - DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO (COMPRESI MALBORGHETTO DI BOARA, PONTEGRADELLA, AGUSCELLO)	64	-28,4%	1,92%	1.507	0,0%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	3	-16,7%	1,12%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	25	-19,4%	2,53%	1.150	1,1%
E11	CASAGLIA	4	-71,4%	1,34%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	9	3,9%	2,36%	1.153	0,3%
E14	BOARA	24	46,9%	4,82%	1.286	-0,6%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	17	-27,7%	2,20%	1.044	-0,3%
E16	BAURA	6	-38,9%	1,52%	1.144	-0,3%
E18	SAN MARTINO	41	4,8%	2,99%	1.294	-0,2%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	21	20,0%	2,29%	960	-1,1%
E20	MONTALBANO	13	44,4%	3,59%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	21	23,5%	3,05%	1.210	0,5%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	17	109,7%	4,37%	908	0,0%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	41	98,4%	3,79%	1.304	-0,9%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	11	175,0%	5,09%	1.011	1,3%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	5	-44,4%	1,85%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	6	200,0%	3,00%	1.344	-0,5%
E7	POROTTO, CASSANA	71	11,6%	3,00%	1.184	-2,6%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	7	-44,0%	1,76%	917	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI	181	11,3%	2,34%	867	0,0%
nd	ND	7	-30,0%	-	-	-
FERRARA		2.145	7,4%	2,75%	1.353	0,1%

FOCUS provinciale – Forlì-Cesena

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Forlì-Cesena, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20).

Il territorio provinciale, costituito da 30 comuni, è ripartito in sette macroaree geografiche di seguito elencate:

- **Forlì Capoluogo**;
- **Appennino centrale** Bagno di Romagna, Civitella di Romagna, Galeata, Santa Sofia e Verghereto;
- **Cesena e Valle del Rubicone** Cesena, Gambettola, Gatteo, Longiano, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone;
- **Cesenatico**
- **Colline del Savio** Borghi, Mercato Saraceno, Montiano, Roncofreddo, Sarsina e Sogliano al Rubicone;
- **Colline Forlivesi** Bertinoro, Castrocaro Terme e Terra del Sole, Forlimpopoli, Meldola e Predappio;
- **Vallata del Montone** Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Premilcuore, Rocca San Casciano e Tredozio.

In Tabella 21 sono riportati, dettagliati per macroarea, i principali dati del settore residenziale provinciale: i volumi di abitazioni compravendute normalizzati (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI, che rappresenta la quota parte dello stock di abitazioni compravendute con le relative variazioni annue espresse in percentuale.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia forlivese per l'anno 2022, pari a 5.403 unità, ha fatto registrare un incremento percentuale del +2,5% rispetto alle transazioni del 2021. Dall'analisi delle singole macroaree si nota un trend positivo con variazioni comprese tra +0,4% dell'Appennino centrale e +8% rilevato nella Vallata del Montone, riferito ad un esiguo numero di transazioni. In controtendenza solo la macroarea di Cesenatico, che registra una variazione rispetto al 2021 di -7,6%. In termini assoluti, il maggior numero di scambi si è riscontrato nelle macroaree di Cesena e Valle del Rubicone (2.009) e di Forlì Capoluogo (1.669).

In Figura 21 è tracciata la serie storica dal 2004 al 2022 del numero indice NTN delle compravendite di abitazioni relativamente all'intera Provincia, al solo capoluogo e ai comuni non capoluogo. Il grafico mette in luce che, in seguito all'impennata delle contrattazioni avvenute nel 2021 rispetto all'anno precedente, nel 2022 si registra una crescita molto più lenta per tutte e tre le categorie analizzate.

In Figura 22 è tracciata la serie storica dal 2004 al 2022 dell'indicatore IMI, distinguendo per intera Provincia, per capoluogo e per comuni non capoluogo. Il grafico si allinea all'andamento della serie storica delle NTN precedentemente descritto. Nell'anno 2022 l'IMI per la provincia è pari al +2,5%, praticamente invariato rispetto all'anno precedente (differenza pari a 0,05).

Per quanto concerne l'aspetto economico del mercato immobiliare, la Tabella 22 illustra l'andamento delle quotazioni, in tendenziale diminuzione. Complessivamente il territorio forlivese registra un calo pari a -0,2%, con variazioni comprese tra -0,5% a Cesena e Valle del Rubicone, e +0,1% nelle Colline Forlivesi. Le macroaree Colline del Savio, Vallata del Montone e Forlì Capoluogo risultano invariate. In valore assoluto le quotazioni medie più elevate restano quelle di Cesenatico (2.538 €/mq), Cesena e Valle del Rubicone (1.551 €/mq) e Forlì Capoluogo (1.540 €/mq); a queste si contrappone la Vallata del Montone che registra le quotazioni medie più basse della provincia con 1.075 €/mq.

La Figura 23 mostra l'andamento della serie storica del numero indice delle quotazioni medie rispettivamente per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo a partire dall'anno 2004, assunto come anno base. Il grafico mette in evidenza la prolungata tendenza alla diminuzione delle quotazioni, iniziata dal 2011. La discesa registrata tra il 2021 e il 2022 risulta però meno ripida rispetto agli anni precedenti.

La provincia – Forlì- Cesena

Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì-Cesena

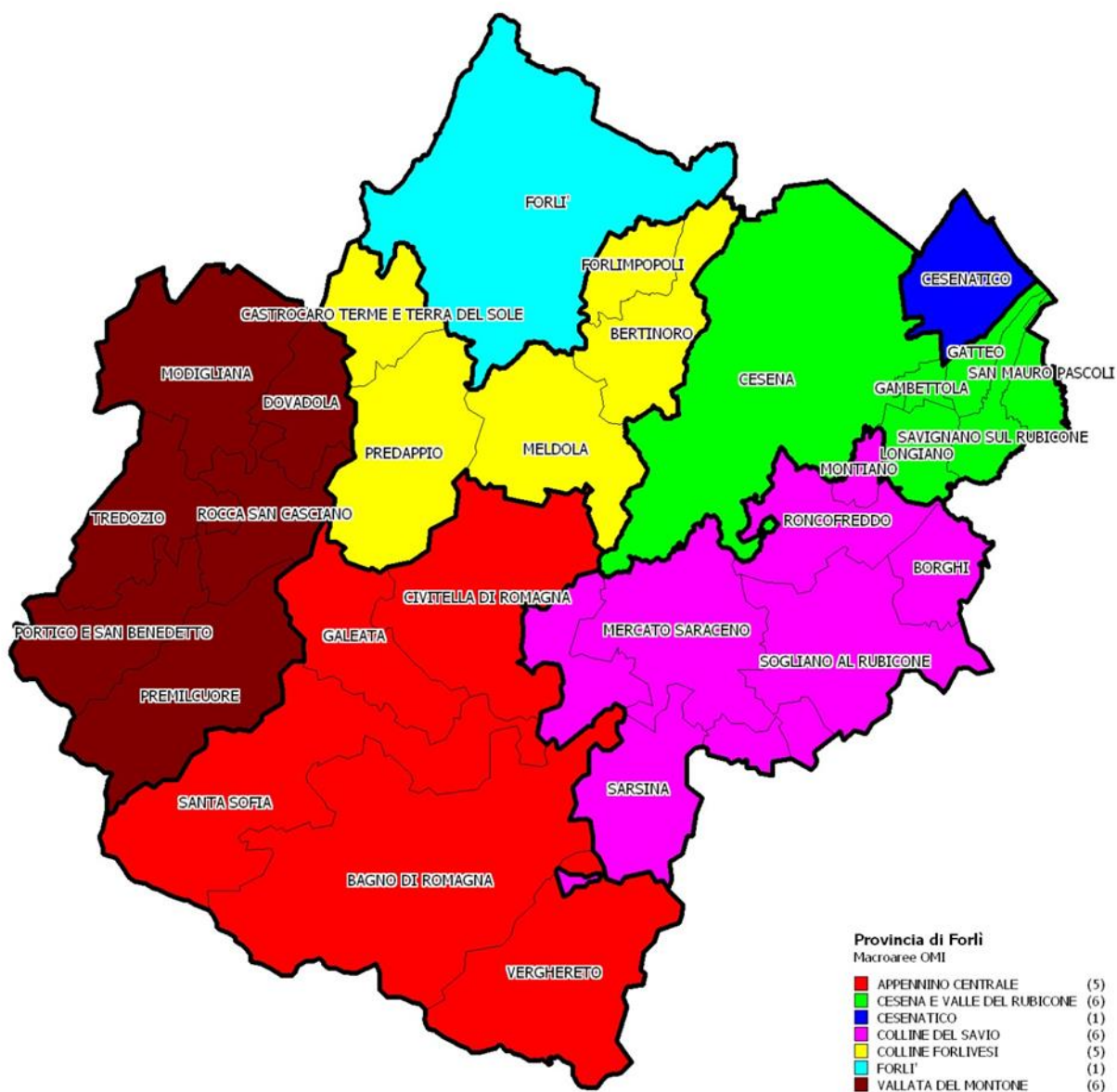


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
APPENNINO CENTRALE	244	0,4%	1,92%	0,01	4,5%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	2.009	5,2%	2,71%	0,12	37,2%
CESENATICO	447	-7,6%	2,27%	-0,19	8,3%
COLLINE DEL SAVIO	281	1,1%	2,26%	0,02	5,2%
COLLINE FORLIVESI	617	5,8%	2,49%	0,13	11,4%
VALLATA DEL MONTONE	136	8,0%	1,75%	0,13	2,5%
FORLÌ CAPOLUOGO	1.669	1,2%	2,76%	0,02	30,9%
FORLÌ-CESENA	5.403	2,5%	2,55%	0,05	100,0%

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

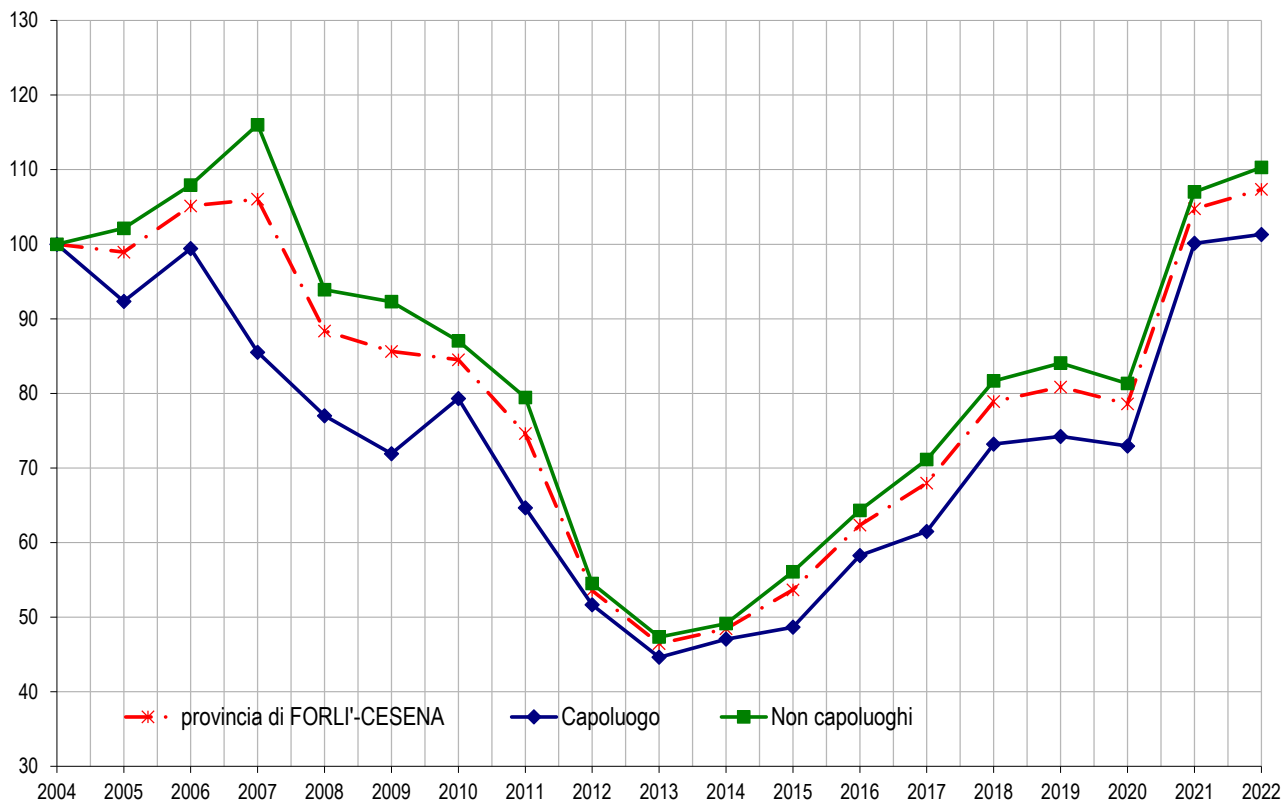


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

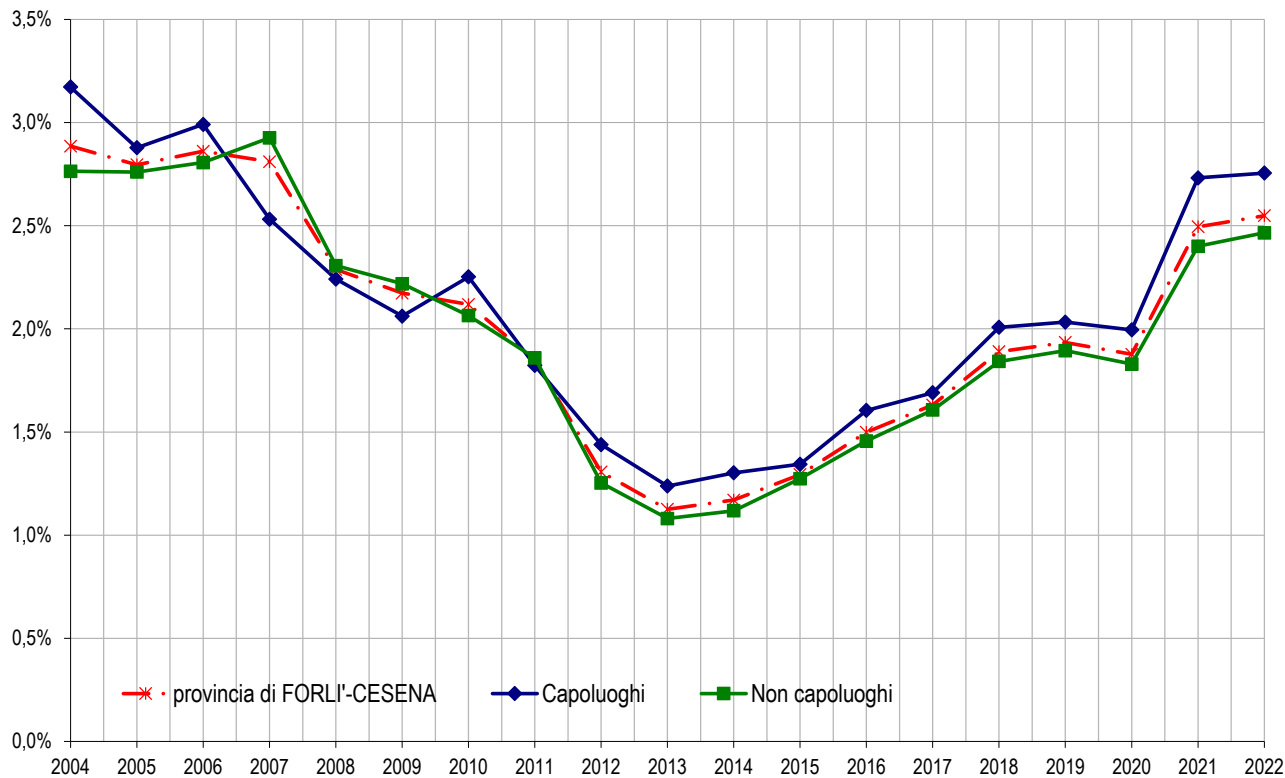
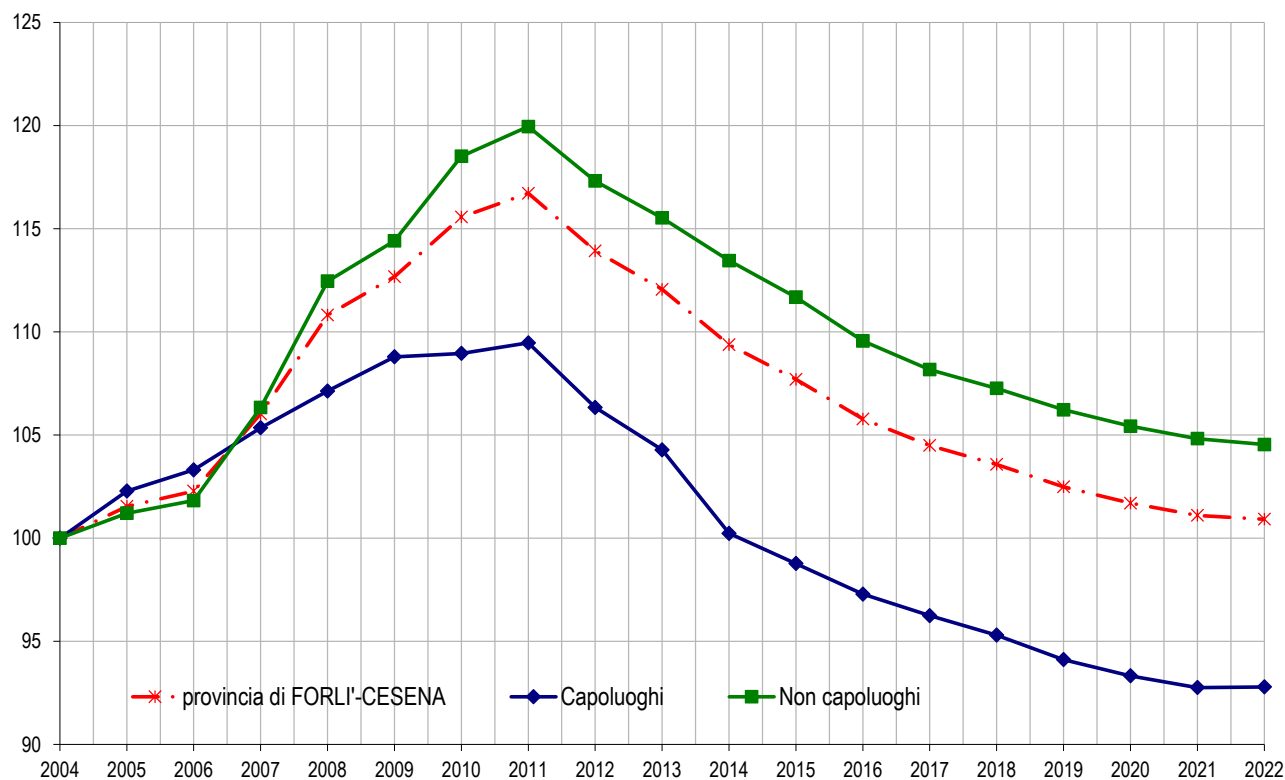


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
APPENNINO CENTRALE	1.147	0,0%
CESENA E VALLE DEL RUBICONE	1.551	-0,5%
CESENATICO	2.538	-0,2%
COLLINE DEL SAVIO	1.208	0,0%
COLLINE FORLIVESI	1.336	0,1%
VALLATA DEL MONTONE	1.075	0,0%
FORLI' CAPOLUOGO	1.540	0,0%
FORLI'-CESENA	1.553	-0,2%

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Forlì

La Tabella 23 individua i principali indicatori del mercato immobiliare con riferimento alle otto zone OMI in cui il comune capoluogo è suddiviso. Sono specificati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute), oltre che le relative variazioni annue; la Tabella mostra, inoltre, le quotazioni medie per ogni zona OMI e la variazione percentuale rispetto all'anno precedente.

Per quanto concerne il numero di transazioni normalizzate (NTN), si osserva che l'andamento del mercato immobiliare del territorio comunale è in leggero aumento (+1,2%) registrando un trend leggermente inferiore a quello provinciale. Si riscontrano però notevoli differenze all'interno delle diverse zone OMI. Le variazioni negative più rilevanti sono quelle della zona OMI E3, che registra un -24,5% rispetto al 2021 e il centro storico di Forlì, la zona OMI B3, con una variazione di -15,1%, entrambe in controtendenza rispetto all'anno precedente. Le variazioni percentuali di NTN positive riguardano invece la zona D2, con +20,6%, la zona E2 con +16,7% e la zona D4 con +15,1%. Le rimanenti zone hanno registrato variazioni comprese tra -1,7% e +6,8%.

Le quotazioni seguono il trend dei volumi compravenduti. Si registra un lieve aumento nella media delle quotazioni comunali, a cui corrispondono alcune differenze tra le zone analizzate. Nel complesso l'aspetto economico sembra essersi stabilizzato rispetto all'anno precedente, nonostante ciò la diminuzione più significativa si registra ancora una volta nella zona centrale B3 (-1,9%).

In valore assoluto la zona più appetibile e più apprezzata resta la zona semicentrale C1, con 573 transazioni normalizzate, con una quotazione media di 1.613 €/mq e una variazione di +1,0% rispetto al 2021. Seguono la zona D3 con una quotazione media di 1.581 €/mq e la D4 con 1.575 €/mq. La quotazione media della zona centrale B3, in seguito a questa ulteriore diminuzione, scende a 1.483 €/mq.

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Forlì

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B3	CENTRO STORICO	213	-13,9%	2,78%	1.483	-1,9%
C1	PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO	573	6,8%	3,04%	1.613	1,0%
D2	PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO	59	20,6%	3,27%	1.483	0,0%
D3	RONCO, CARPENNA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO	238	-4,7%	2,34%	1.581	-0,4%
D4	OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI	321	12,7%	3,05%	1.575	0,8%
E2	MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA	107	16,7%	2,24%	1.475	0,3%
E3	S. TOME', VILAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA	144	-24,5%	2,14%	1.521	0,0%
R1	REG. AG. N. 4 - PIANURA FORLIVESE E CESENATE: RAVALDINO	0	-	0,00%	-	-
nd	ND	15	-	-	-	-
FORLÌ'		1.669	1,2%	2,76%	1.557	0,2%

FOCUS provinciale – Modena

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Modena, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

La provincia modenese, costituita da 47 comuni, è stata suddivisa in 8 macroaree comprensive del capoluogo, di seguito elencate:

- **Appennino Panaro:** Guiglia, Montese, Zocca;
- **Appennino Secchia:** Frassinoro, Montefiorino, Palagano, Polinago, Prignano sulla Secchia;
- **Bassa Modenese:** Camposanto, Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Medolla, Mirandola, San Felice sul Panaro, San Possidonio, San Prospero;
- **Frignano:** Fanano, Fiumalbo, Lama Mocogno, Montecreto, Pavullo nel Frignano, Pievepelago, Riolunato, Serramazzone, Sestola;
- **Modena** comune capoluogo;
- **Pedemontana:** Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Fiorano Modenese, Formigine, Maranello, Marano sul Panaro, Sassuolo, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola;
- **Pianura Panaro:** Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro;
- **Pianura Secchia:** Campogalliano, Carpi, Novi di Modena, Soliera.

In Tabella 24 sono riepilogati il numero di transazioni normalizzate (NTN) e l'intensità del mercato immobiliare (IMI) registrati nel 2022, oltre alle relative variazioni rispetto all'anno precedente, aggregati per macroarea provinciale.

Il numero di transazioni del 2022 nella Provincia di Modena, complessivamente pari a 10.772, è diminuito del 2,8% rispetto al dato del 2021; la forte ripresa delle transazioni registrata nel 2021, dopo il crollo del 2020 in concomitanza con l'emergenza Covid-19, sembra dunque aver registrato una battuta d'arresto in tutta la provincia, con poche eccezioni.

La riduzione di scambi più importante (-11,6%) è stata registrata all'interno del capoluogo, che ha visto per questo motivo un ridimensionamento della propria quota di mercato provinciale dal 26,1% del 2021 al 23,8% del 2022; diminuzioni significative sono state riscontrate anche nelle macroaree "Bassa Modenese" (-4,2%) e Pedemontana (-3,3%) e, sebbene riferite a un numero di transazioni limitato in termini assoluti, nelle aree "Appennino Secchia" (-6,4%) e "Appennino Panaro" (-5,4%); in controtendenza col dato provinciale, invece, le macroaree "Frignano" (+8,8%), "Pianura Secchia" (+1,7%) e "Pianura Panaro" (+7,4%).

Il maggior numero di transazioni è concentrato nelle macroaree "Modena Capoluogo" e "Pedemontana" ma, a differenza degli anni precedenti, è quest'ultima ad avere la quota di mercato maggiore a livello provinciale (24,5%) a causa della contrazione del volume di NTN nel Capoluogo. Sono significative anche le quote di mercato delle aree di pianura ("Pianura Secchia", "Pianura Panaro" e "Bassa Modenese"), che sfiorano complessivamente il 40% delle transazioni complessive della Provincia, mentre nelle zone montane le transazioni sono concentrate prevalentemente nella macroarea del Frignano.

L'IMI presenta un valore medio a livello provinciale pari al 2,8%, in calo di un decimo di punto rispetto al 2021, variabile tra l'1,5% della macroarea "Appennino Secchia" e il 3,5% della macroarea "Pianura Panaro", che si conferma la zona con la maggiore movimentazione di unità immobiliari residenziali rispetto allo stock presente. Si evidenzia, anche in questo caso, il forte calo dell'IMI del capoluogo che scende sotto il 3%.

In Figura 25 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, indicizzata con riferimento al 2004. Dal grafico emerge in maniera chiara come il dato medio provinciale sia condizionato dal forte calo registrato nel Capoluogo dopo il picco del 2021, mentre il dato aggregato dei comuni non capoluogo è sostanzialmente invariato; tuttavia, nonostante la forte riduzione, si evidenzia che il NTN del capoluogo nel 2022 è comunque il dato più alto dal 2004 (se si esclude l'anno 2021 che può essere considerato eccezionale) e appare in linea con la tendenza in crescita registrata dal 2013.

In Figura 26 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, indicizzata al 2004. Le considerazioni fatte per il NTN sono sovrapponibili anche all'intensità del mercato: anche in questo caso, infatti, il dato medio provinciale è condizionato dal sensibile calo del capoluogo a fronte di una stazionarietà dei comuni non capoluogo; tuttavia, l'intensità del mercato rimane comunque significativa nella serie storica, con un dato nel 2022 paragonabile a quello registrato nel 2006, prima della crisi economica che ha fortemente condizionato il mercato immobiliare degli ultimi quindici anni.

In Tabella 25 sono riassunte le quotazioni medie aggregate per macroarea provinciale e le relative variazioni annue rispetto al 2021. La quotazione media per l'intera provincia si attesta su 1.237 €/m²; le quotazioni medie maggiori si riscontrano nel "Capoluogo" (1.665 €/m²), le minime nelle macroaree più distanti da questo: "Appennino Panaro" (793 €/m²), "Appennino Secchia" (779 €/m²), "Bassa Modenese" (807 €/m²).

Ad eccezione delle macroaree appenniniche, rimaste invariate, tutte le zone hanno visto una crescita dei valori in media del 2,2%. Si sottolineano, in particolare, gli incrementi delle macroaree "Bassa Modenese" (+2,7%), "Modena Capoluogo" (+3,5%) e "Pianura Panaro" (+4,0%), superiori rispetto alla media provinciale.

In Figura 27 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo, indicizzato al 2004. Dal grafico emerge, dopo il progressivo e ininterrotto calo delle quotazioni registrato dal 2013, un'inversione di tendenza a partire dal 2020, più spiccata nel capoluogo che nel resto della provincia.

La provincia – Modena

Figura 24: Macroaree provinciali di Modena

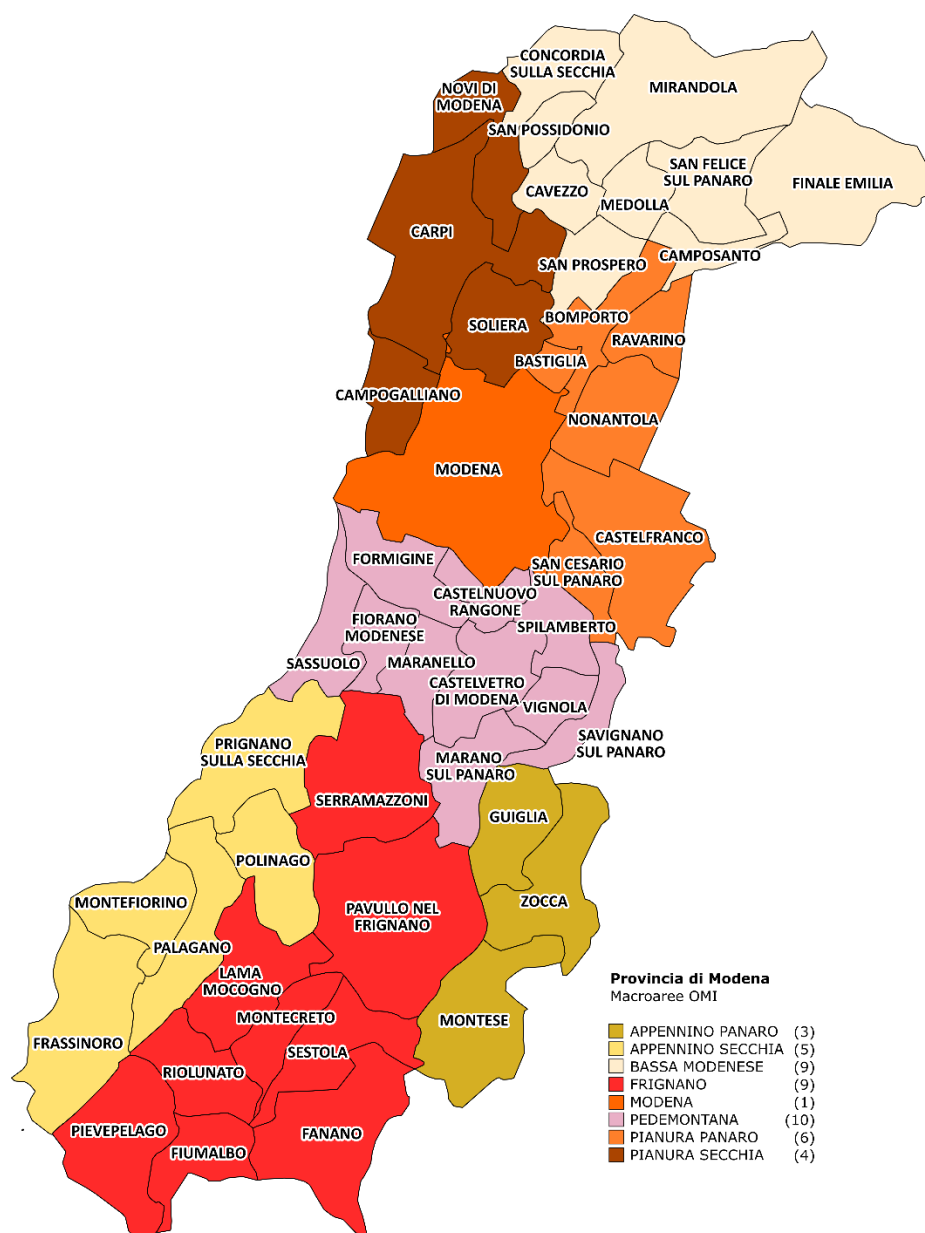


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
APPENNINO PANARO	275	-5,4%	2,21%	-0,12	2,6%
APPENNINO SECCHIA	194	-6,4%	1,52%	-0,11	1,8%
BASSA MODENESE	1.219	-4,2%	2,77%	-0,13	11,3%
FRIGNANO	933	8,8%	2,28%	0,18	8,7%
PEDEMONTANA	2.634	-3,3%	2,88%	-0,11	24,5%
PIANURA PANARO	1.287	7,4%	3,50%	0,22	11,9%
PIANURA SECCHIA	1.671	1,7%	3,25%	0,05	15,5%
MODENA CAPOLUOGO	2.559	-11,6%	2,66%	-0,36	23,8%
MODENA	10.772	-2,8%	2,79%	-0,09	100,0%

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

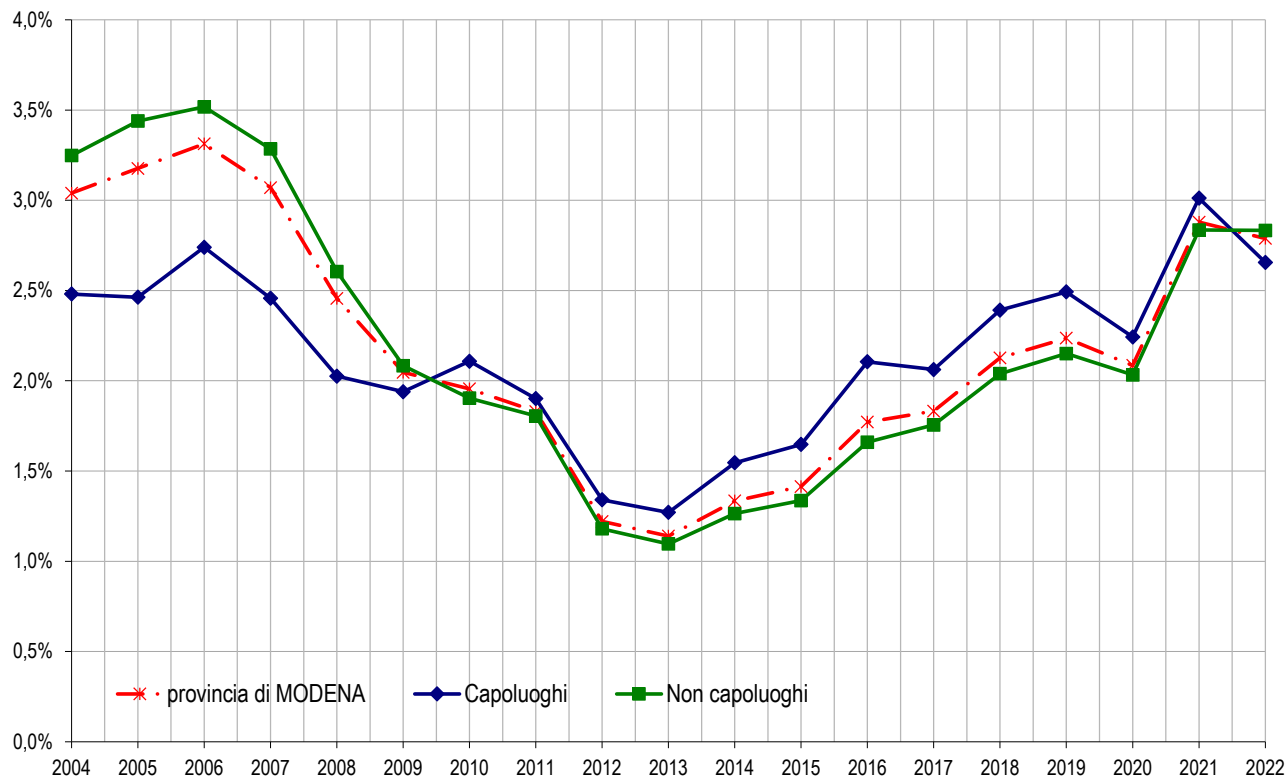


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

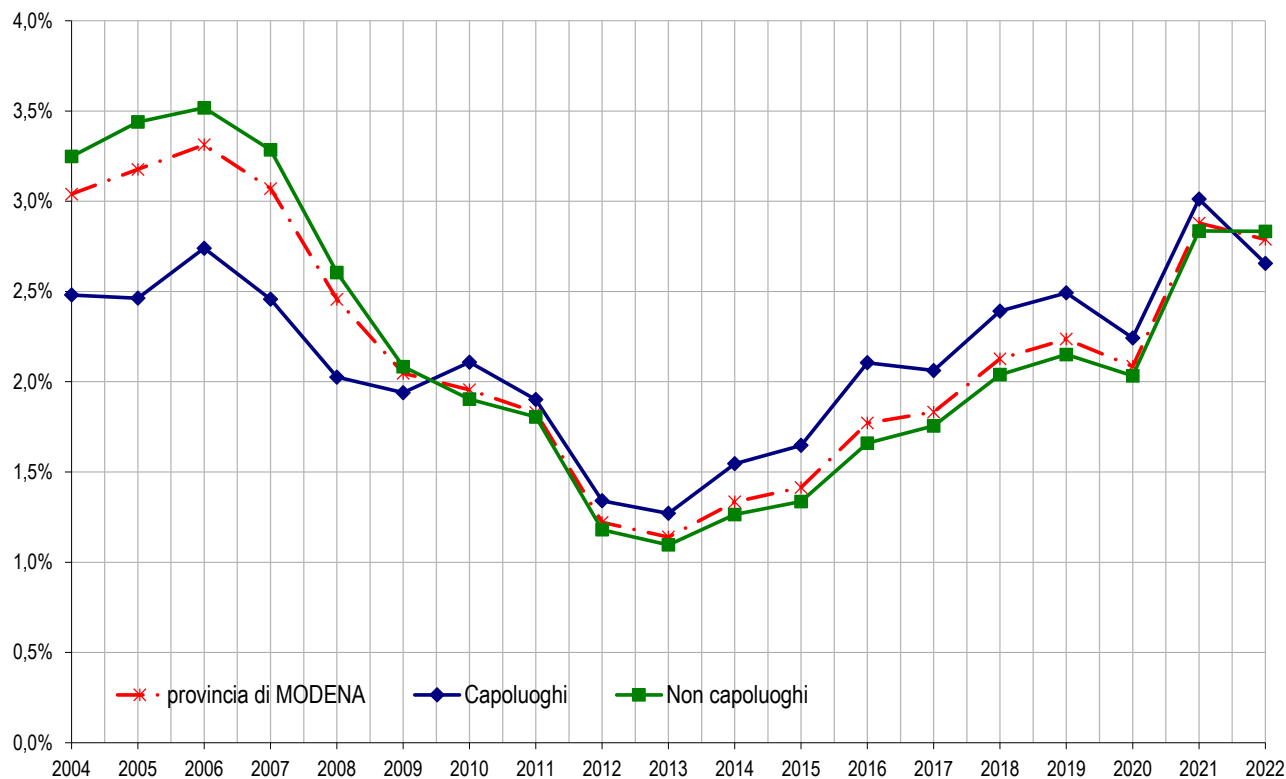
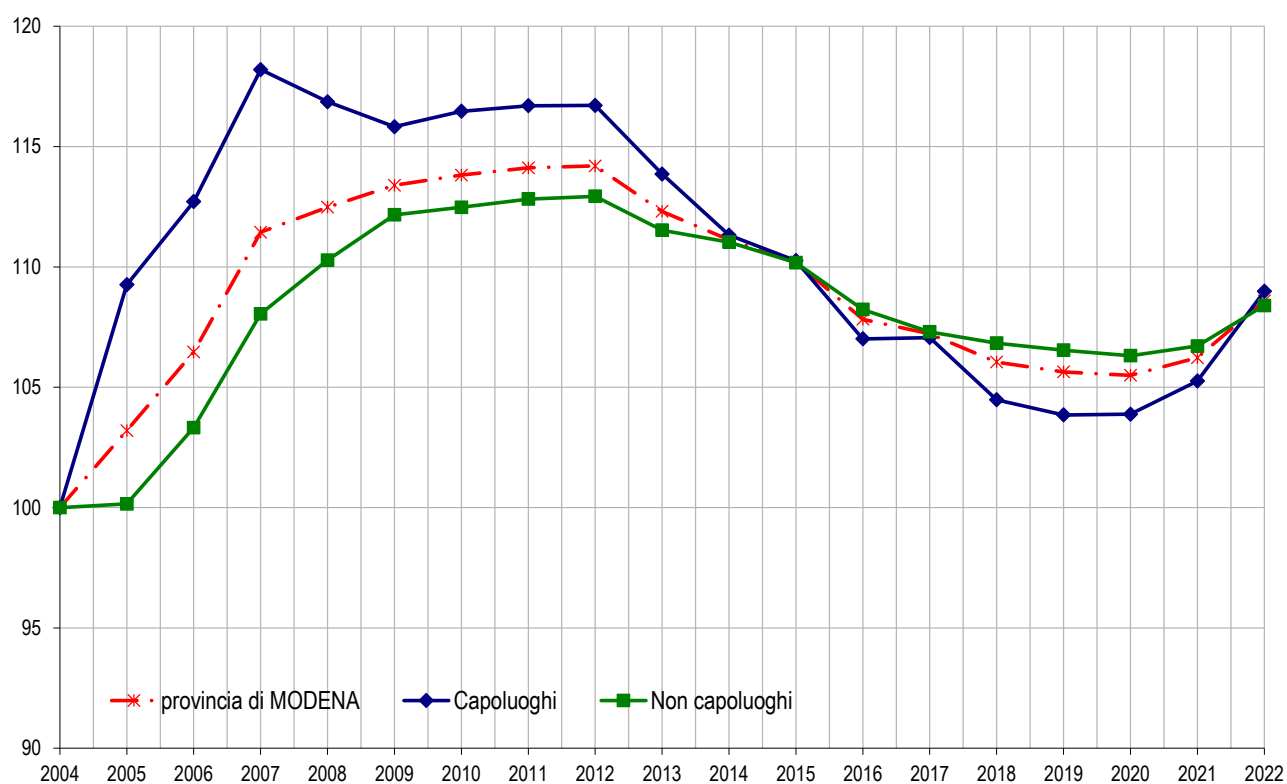


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
APPENNINO PANARO	793	0,0%
APPENNINO SECCHIA	779	0,0%
BASSA MODENESE	807	2,7%
FRIGNANO	1.000	0,5%
PEDEMONTANA	1.278	1,1%
PIANURA PANARO	1.248	4,0%
PIANURA SECCHIA	1.133	1,5%
MODENA CAPOLUOGO	1.665	3,5%
MODENA	1.237	2,2%

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Modena*

Il territorio comunale di Modena è suddiviso in 19 zone omogenee (zone OMI) comprensive di una zona rurale. In Tabella 26 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e le quotazioni medie, con le relative variazioni annue, dettagliati per ciascuna zona OMI.

Nel capoluogo, nel 2022, sono state registrate complessivamente 2.559 transazioni normalizzate, in sensibile calo rispetto all'anno precedente (-11,6%). Tale significativa riduzione si è manifestata in quasi tutte le zone OMI, con alcune eccezioni. La maggior parte delle transazioni si riscontra nel centro storico e nel quadrante meridionale (Zone B3, C8, D27, D28), nel quale si concentra oltre il 40% degli scambi. Tuttavia, mentre le zone B3 e D28 hanno visto un NTN pressoché invariato (rispettivamente +1,0% e -2,3%), le zone C8 e D27 hanno registrato una sensibile riduzione (rispettivamente del -14,9% e del -19,8%).

Significative variazioni in negativo sono state rilevate anche nelle zone D30 (-23%), D29 (-20,3%), D31 (-15,8), D26 (-8,3%), mentre è inferiore al 3% il calo nelle zone C7 e D32. Si evidenzia, inoltre, la forte contrazione registrata nella zona agricola (R3), in netta controtendenza rispetto al 2021 nel quale il numero di transazioni era raddoppiato rispetto all'anno precedente.

Trascurando le variazioni delle zone suburbane o prevalentemente industriali, il cui numero di scambi limitato a poche unità, la zona D33 è l'unica che registra un significativo incremento delle transazioni (+29,20%), arrivando a una quota di mercato che sfiora il 10% di quello comunale.

La quotazione media comunale, pari a 1.774 €/mq, è in crescita del 3,8% rispetto al 2021. L'incremento dei valori immobiliari si ritrova in senso concorde all'interno dell'intero comune, con variazioni nelle varie zone OMI ricomprese ovunque entro il 5% salvo che nella zona semicentrale C7 (+6,1%).

Dal confronto tra le varie zone OMI, emerge che il centro storico continua a essere la zona più apprezzata (2.756 €/mq in media), seguita dalle zone semicentrali e dalla zona D27, con valori superiori alla media. Le aree territoriali con quotazioni inferiori restano, oltre alla zona rurale, le zone suburbane (E7-E8-E9), caratterizzate dalla preponderanza di altri segmenti edilizi (produttivo e commerciale), i cui valori hanno subito variazioni in linea con il dato medio comunale.

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Modena

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B3	CAPOLUOGO - CENTRO STORICO	256	0,2%	3,04%	2.756	2,0%
C7	CAPOLUOGO - STAZ. AUTOCORRIERE, STADIO, TEMPIO, MUSICISTI	204	-2,6%	2,74%	1.871	6,1%
C8	CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI	299	-15,4%	2,76%	2.063	2,3%
D26	CAPOLUOGO - IPERCOOP, UNIVERSITA', POLICLINICO, AERONAUTICA	196	-8,3%	2,68%	1.596	4,6%
D27	CAPOLUOGO - MORANE, SANT'AGNESE, STAZ. PICCOLA, BUON PASTORE, PARCO AMENDOLA	280	-20,0%	2,13%	1.944	4,5%
D28	CAPOLUOGO - SAN FAUSTINO, WINDSOR PARK, PARCO AMENDOLA	257	-2,3%	2,83%	1.713	4,8%
D29	CAPOLUOGO - VILLAGGIO GIARDINO, VIA SCHIOCCHI, VILLAGGIO ZETA	118	-20,3%	2,18%	1.729	4,0%
D30	CAPOLUOGO - EX AUTODROMO, SAN FAUSTINO, VIA COSTA	89	-23,0%	2,61%	1.575	4,4%
D31	CAPOLUOGO - QUARTIERE MADONNINA	114	-15,8%	2,92%	1.404	3,4%
D32	CAPOLUOGO - QUARTIERE SACCA, STRADA NAZIONALE CANALETTO	66	-3,8%	2,91%	1.408	2,1%
D33	CAPOLUOGO - SANTA CATERINA, CROCETTA, VIALE GRAMSCI, EX MACELLO	241	28,9%	3,41%	1.446	3,0%
E10	CAPOLUOGO - QUARTIERE MODENA EST	80	4,0%	2,38%	1.483	4,4%
E4	FRAZIONE DI COGNENTO	27	70,9%	2,55%	1.594	2,8%
E5	FRAZIONE DI BAGGIOVARA	16	-60,2%	1,45%	1.521	3,1%
E6	FRAZIONE DI SAN DAMASO	28	-13,7%	2,08%	1.446	3,3%
E7	INDUSTRIALE OVEST - GRAND'EMILIA	11	22,2%	6,29%	1.283	3,6%
E8	INDUSTRIALE NORD VIALE NAZIONI	8	-46,7%	2,68%	1.325	2,3%
E9	INDUSTRIALE TORRAZZI	23	35,0%	3,54%	1.305	3,0%
R3	ZONA AGRICOLA	241	-38,1%	2,39%	1.317	4,5%
nd	ND	6	-	-	-	-
MODENA		2.559	-11,6%	2,66%	1.774	3,8%

FOCUS provinciale – Parma

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Parma, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28).

La provincia parmense è suddivisa in 44 comuni raggruppati in 9 macroaree; dal 1° gennaio 2019 i comuni di Sorbolo e Mezzani sono stati uniti assumendo la nuova denominazione di Sorbolo Mezzani. Entrambi appartenevano ed appartengono alla medesima macroarea Pianura Est.

Le macroaree sono di seguito riportate:

- **Parma Capoluogo**
- **Distretto di Fornovo** Berceto, Calestano, Fornovo di Taro, Terenzo, Solignano e Varano de' Melegari,
- **Pedemontana** Collecchio, Felino, Langhirano, Lesignano de' Bagni, Montechiarugolo, Sala Baganza e Traversetolo,
- **Pianura Est** Colorno, Sorbolo-Mezzani e Torrile,
- **Pianura Ovest** Busseto, Roccabianca, San Secondo Parmense, Soragna, Sissa-Trecasali, Polesine-Zibello,
- **Terre di Fidenza** Fidenza, Fontanellato, Fontevivo, Medesano, Noceto e Salsomaggiore Terme,
- **Val Ceno** Bardi, Bore, Pellegrino Parmense e Varsi,
- **Val Parma** Corniglio, Monchio delle Corti, Neviano degli Arduini, Palanzano e Tizzano val Parma,
- **Val Taro** Albareto, Bedonia, Borgo Val di Taro, Compiano, Tornolo e Valmozzola.

Le modalità di aggregazione sono state ispirate, oltre che dall'andamento morfologico del territorio, dalle caratteristiche ambientali e dalle condizioni socio-economiche che influenzano il mercato immobiliare residenziale. Il territorio è articolato in zone di pianura (quella ovest confinante con le province di Piacenza e di Cremona, quella est al confine con le province di Mantova e di Reggio Emilia), in zone collinari e pedemontane e zone di media ed alta montagna, individuate nelle valli dei due torrenti Ceno e Parma e in quella del fiume Taro.

In Tabella 27 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Rispetto al 2021 la dinamica del mercato del segmento residenziale della provincia ha riscontrato un diffuso aumento del numero delle transazioni, nell'ordine del +4,4%, con variazioni oscillanti tra +0,9% nella macroarea Terre di Fidenza e +9,3% nella Pianura Ovest. Fanno eccezione le macroaree Val Ceno e Pedemontana, caratterizzate da diminuzioni percentuali del NTN, rispettivamente -11,5% e -6,1%.

L'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite), si attesta al 2,8% a livello provinciale, variabile tra l'1,6% delle macroaree Val Ceno e Val Taro e il 3,2% di Parma Capoluogo. L'IMI è complessivamente in leggero aumento rispetto all'anno precedente, con un andamento tra le varie macroaree simile a quello dei rispettivi NTN.

La serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, rappresentata in Figura 29, mostra l'andamento, a partire dal 2004, del numero di transazioni immobiliari. Dopo una prima fase discendente, dal 2013 si assiste ad una ripresa delle contrattazioni, anche se non sempre omogenea; la battuta d'arresto nel 2020 è stata riassorbita nel 2021, quando il NTN provinciale è tornato paragonabile al valore del 2007. La crescita, evidente anche nel 2022, appare più marcata nel Capoluogo, dove il dato ha superato il picco del 2005, rispetto ai rimanenti comuni del territorio provinciale.

La serie storica dei valori dell'intensità del mercato immobiliare IMI, riprodotta in Figura 30 per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, segue l'andamento precedentemente descritto per il NTN (Figura 9); dopo il calo registrato tra gli anni 2005 e 2013, la successiva ripresa e la frenata 2020, torna a crescere nel 2021 e nel 2022, con un incremento evidente sia nel capoluogo che negli altri comuni, ma meno deciso nell'ultima annualità rilevata.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 28 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e alla variazione annua per macroarea provinciale. Si riscontrano esigui aumenti sia su base provinciale (+1,2%) che nella maggior parte dei comuni; gli incrementi più consistenti si osservano nelle macroaree Parma Capoluogo (+2,1%) e Pedemontana (+1,6%); in controtendenza il Distretto di Fornovo, la Pianura Ovest e la Pianura Est che registrano, rispettivamente, cali del -7,0%, -3,9% e -0,6%.

In Figura 31 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, che mostra un prolungato calo del trend delle quotazioni dal 2012 al 2018, stabilizzatosi nel biennio 2018 – 2020. Nel 2021 l'andamento si diversifica tra capoluogo e comuni non capoluogo: a Parma, infatti, si registra un leggero aumento dell'indice, mentre nei restanti comuni una più decisa flessione. Nel 2022 prosegue il trend di crescita nel capoluogo, mentre si conferma il dato della precedente annualità nel resto della provincia.

La provincia – Parma

Figura 28: Macroaree provinciali di Parma

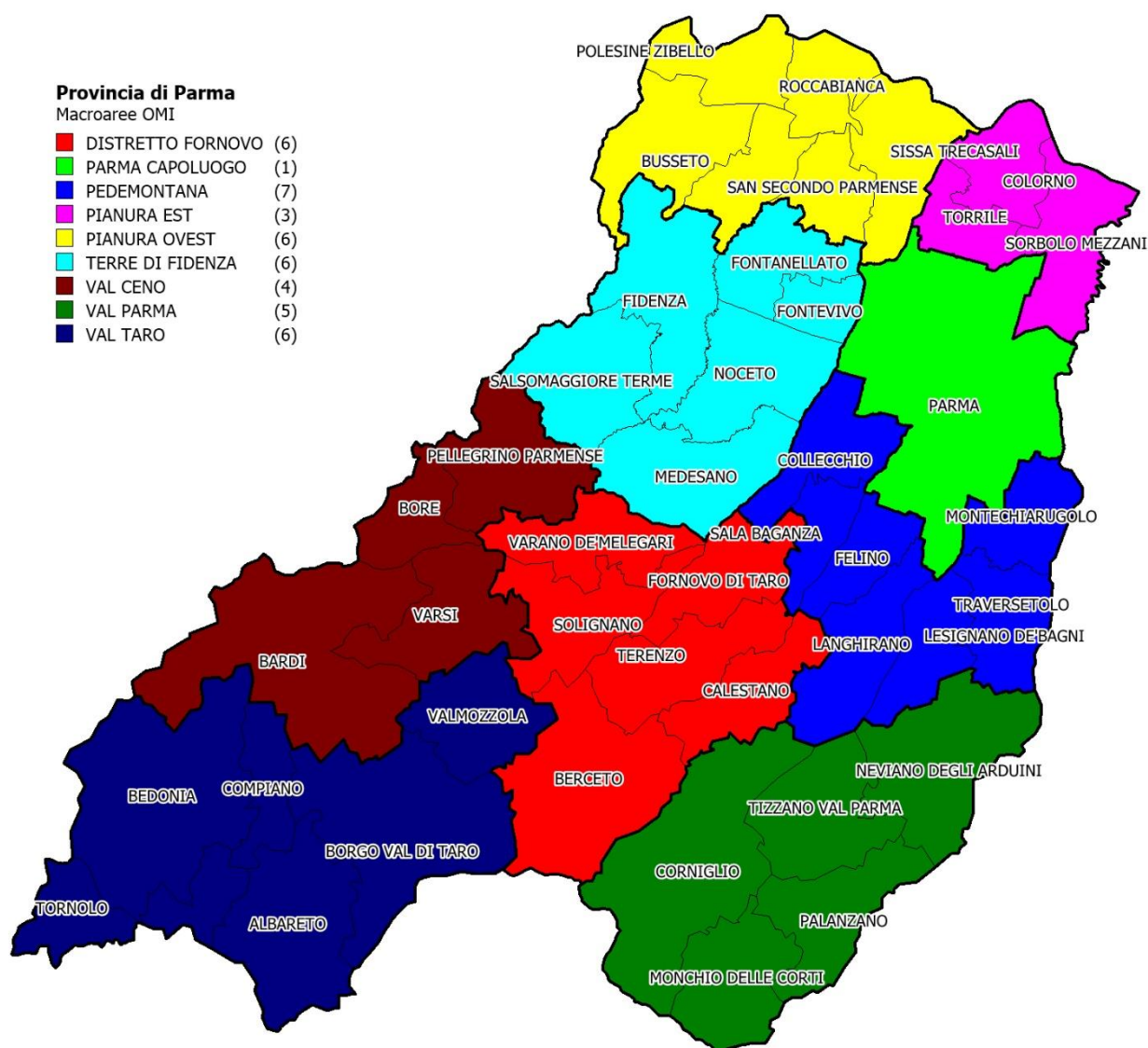


Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
DISTRETTO FORNOVO	301	8,2%	2,23%	0,17	4,0%
PEDEMONTANA1	927	-6,1%	2,67%	-0,18	12,3%
PIANURA EST	427	8,2%	2,97%	0,23	5,7%
PIANURA OVEST	415	9,3%	2,46%	0,21	5,5%
TERRE DI FIDENZA	1.334	0,9%	2,96%	0,02	17,7%
VAL CENO	119	-11,5%	1,63%	-0,21	1,6%
VAL PARMA	244	4,5%	1,81%	0,08	3,2%
VAL TARO	249	2,4%	1,57%	0,04	3,3%
PARMA CAPOLUOGO	3.501	8,4%	3,23%	0,23	46,6%
PARMA	7.517	4,4%	2,79%	0,11	100,0%

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

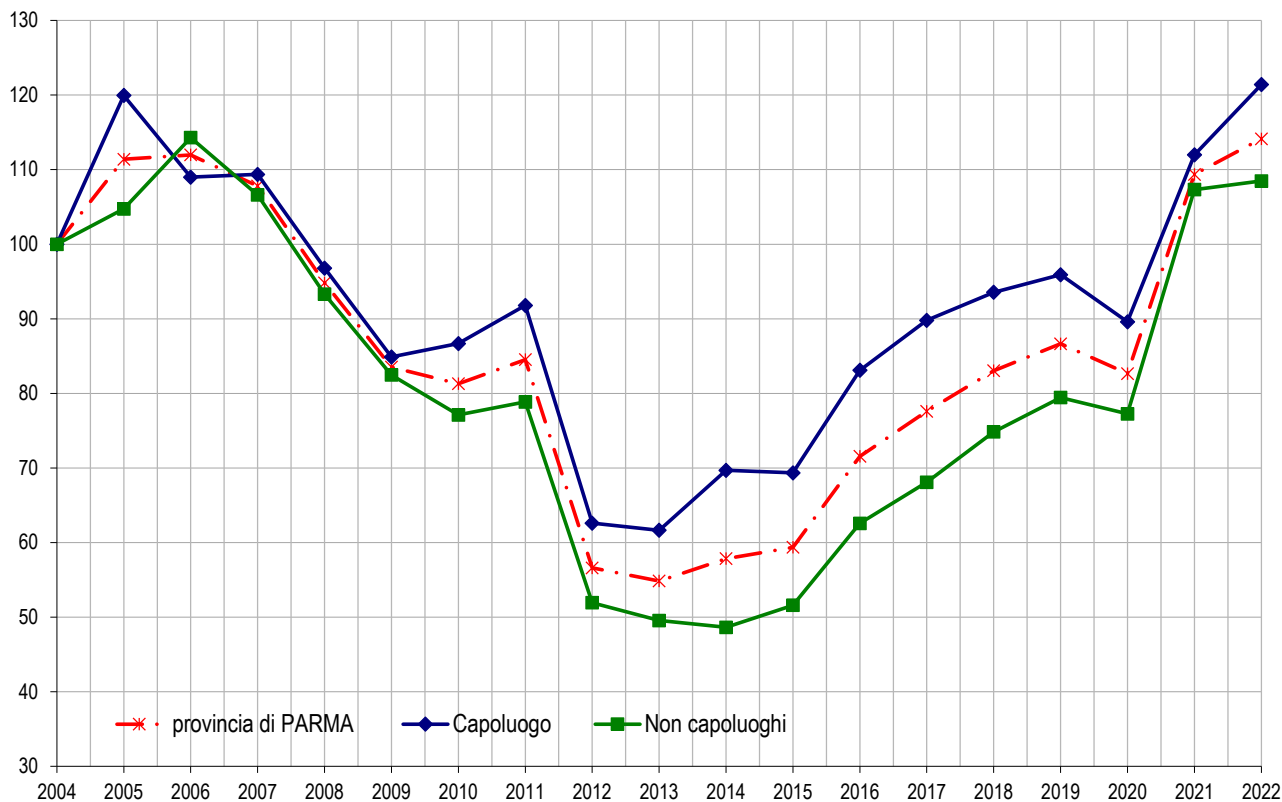


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

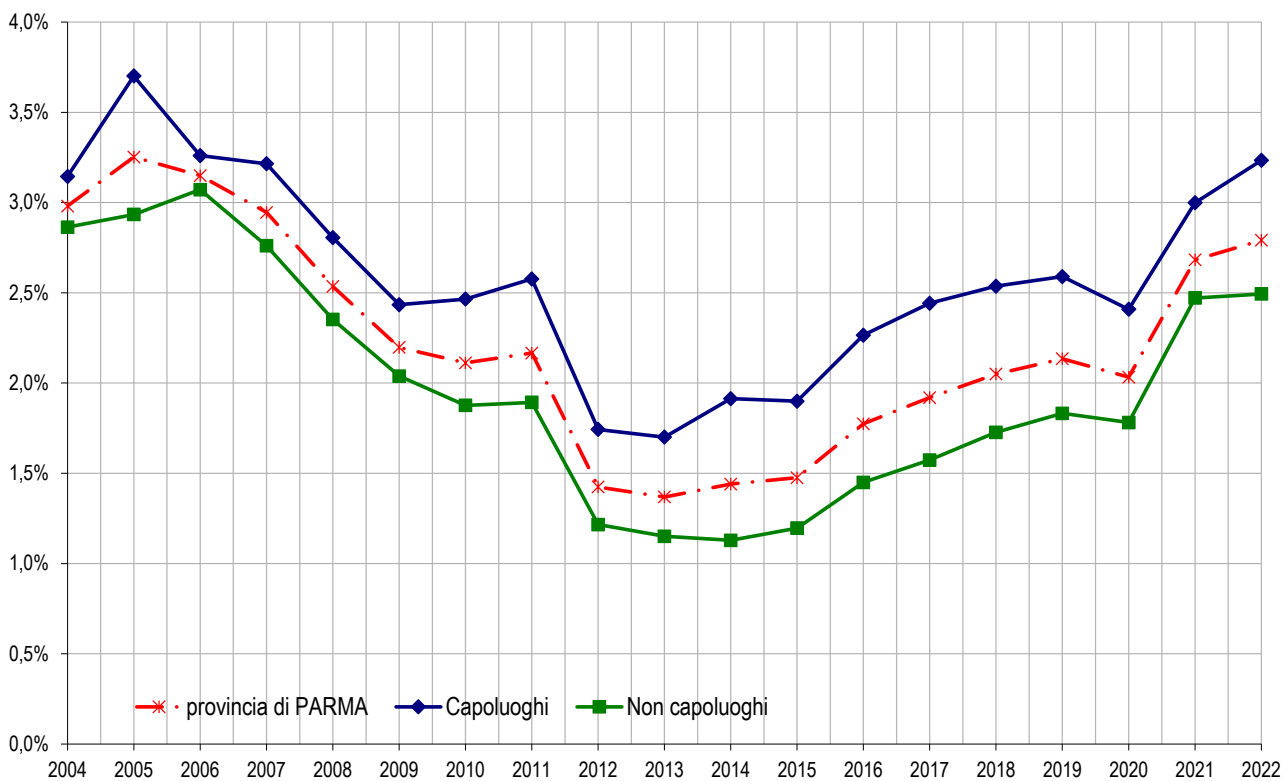
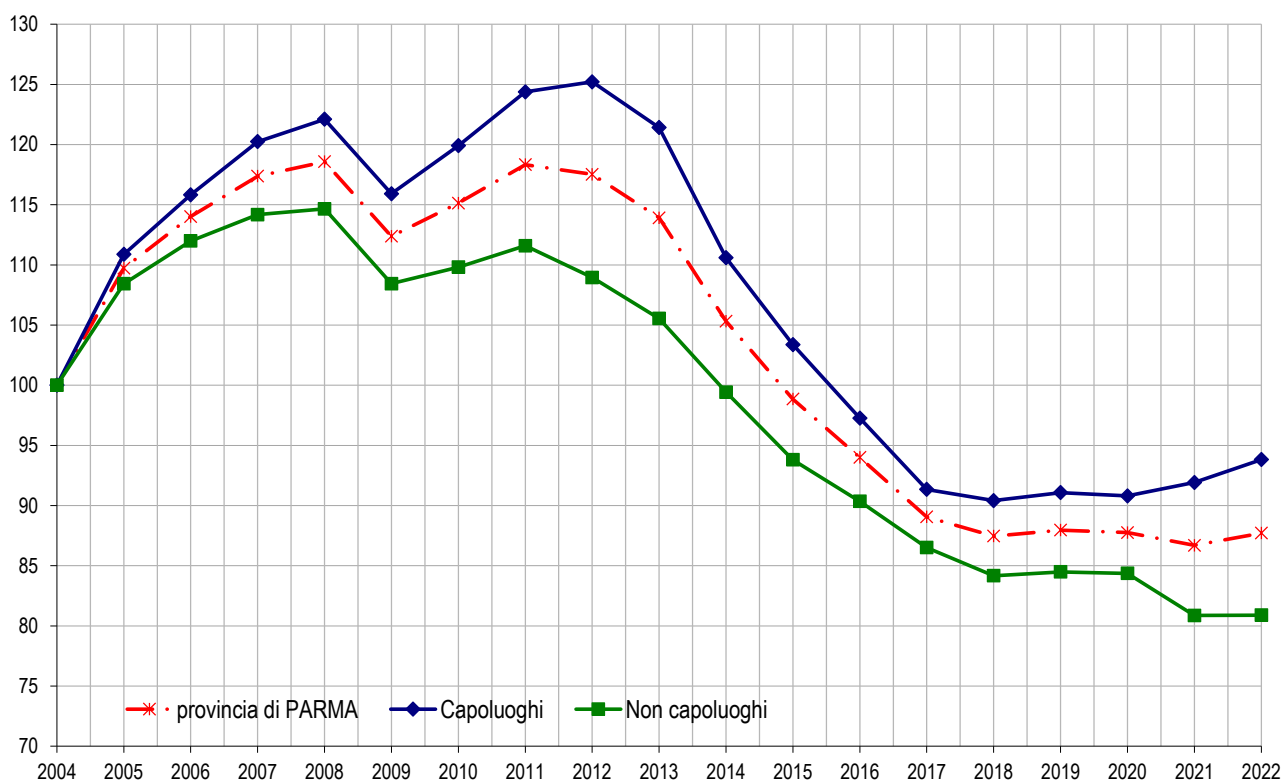


Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
DISTRETTO FORNOVO	543	-7,0%
PEDEMONTANA	1.193	1,6%
PIANURA EST	1.113	-0,6%
PIANURA OVEST	867	-3,9%
TERRE DI FIDENZA	1.020	1,0%
VAL CENO	406	1,2%
VAL PARMA	453	0,9%
VAL TARO	483	1,1%
PARMA CAPOLUOGO	1.698	2,1%
PARMA	1.210	1,2%

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Parma

In Tabella 29 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) e la quotazione media, con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle sedici zone OMI in cui è stato suddiviso il Capoluogo.

Rispetto al 2021, il numero di transazioni registrato nell'intero Comune mostra una significativa crescita (+8,4%), sostenuta dagli incrementi rilevati nella maggior parte delle zone: da segnalare, tra le zone in cui è concentrata la maggior parte dei trasferimenti, la semicentrale C3 e le suburbane E6 e E7 con aumenti rispettivamente del+26,3%, +40,5% e +48,8%. In controtendenza la zona centrale B3 e quella semicentrale C4, rispettivamente in diminuzione (-7,0%) la prima e pressoché costante la seconda, e le zone periferica D4 e suburbane E8, E9 ed E10, dove si registrano variazioni negative, anche accentuate, ma riferite ad un numero esiguo di transazioni.

L'indicatore dell'intensità del mercato Immobiliare (IMI) rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite). Per l'anno 2022 si attesta, a livello comunale, sul 3,23%, con un valore massimo di 4,04% registrato nella zona semicentrale C3 ed un valore minimo di 2,43% nella zona periferica D4.

La quotazione media per il capoluogo, di 1.690 €/m², registra un lieve incremento rispetto all'annualità precedente (+2,7%). A meno delle variazioni registrate nella zona periferica D3 (+7,1%) e in quella semicentrale C4 (-2,4%), che rappresentano, rispettivamente, l'aumento massimo e l'unica flessione presente, nelle restanti zone si rilevano una diffusa stazionarietà ovvero oscillazioni positive, ma decisamente contenute. In termini di apprezzamento, le zone centrali B1 e B3 detengono il ruolo dominante, rispettivamente, con le quotazioni di 2.525 €/m² e 2.444 €/m².

Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	VIA REPUBBLICA, GARIBALDI, CAVOUR, FARINI	318	2,5%	2,69%	2.525	5,1%
B2	OLTRETORRENTE	216	2,8%	3,66%	1.549	5,1%
B3	STADIO TARDINI, VIALE SOLFERINO, VIA TORELLI	155	-7,3%	2,48%	2.444	1,0%
C1	VIA EMILIA EST, VIA TRAVERSETOLO	621	4,5%	2,89%	1.792	0,2%
C2	VIA TRENTO, VIA MANTOVA, SAN LEONARDO	452	5,8%	3,74%	1.500	0,6%
C3	VIA GRAMSCI, VIA SPEZIA, VIA LANGHIRANO	722	26,3%	4,04%	1.532	5,6%
C4	ZONA PABLO, ZONA CROCETTA	189	-0,1%	2,79%	1.258	-2,4%
D3	S.PANCRAZIO, VIGHEFFIO, GAIONE, EIA, RONCOPASCOLO, ALBERI	380	4,3%	2,95%	1.442	7,1%
D4	PARADIGNA-SPIP	45	-1,1%	2,43%	1.446	2,8%
E10	PANOCCHIA	14	-30,0%	2,97%	1.338	0,0%
E11	BOTTEGHINO-PILASTRELLO-MARANO	43	7,2%	3,39%	1.592	4,4%
E6	CORCAGNANO-CARIGNANO-VIGATTO	98	40,5%	3,51%	1.542	0,0%
E7	BAGANZOLA-CERVARA	42	48,8%	2,97%	1.533	0,0%
E8	SAN PROSPERO, MARTORANO	25	-24,2%	3,38%	1.567	0,0%
E9	VIAROLO	11	-4,3%	3,74%	1.483	0,0%
R8	ZONA AGRICOLA	157	14,6%	3,66%	940	0,0%
nd	ND	13	38,9%	-	-	-
PARMA		3.501	8,4%	3,23%	1.690	2,7%

FOCUS provinciale - Piacenza

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Piacenza, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32).

L'intero territorio della provincia piacentina, a seguito della soppressione, dal 1 gennaio 2018, dei comuni di Caminata, Nibbiano e Pecorara, che hanno assunto la nuova denominazione Alta Val Tidone, è costituito da 46 comuni, raggruppati in 8 macroaree di seguito elencate:

- **Piacenza Capoluogo**
- **Alta Val Trebbia - Val Nure** Bobbio, Cerignale, Coli, Cortebrugnatella, Farini, Ferriere, Ottone, Zerba.
- **Media Val D'Arda** Gropparello, Lugagnano Val D'Arda, Morfasso, Vernasca.
- **Media Val Tidone** Alta Val Tidone (che comprende Caminata, Nibbiano e Pecorara), Pianello Val Tidone, Piozzano, Ziano Piacentino.
- **Media Val Trebbia - Val Nure** Bettola, Gazzola, Ponte Dell'Olio, Rivergaro, Travo, Vigolzone.
- **Pianura Nord-Est Capoluogo** Besenzone, Caorso, Castelvetro Piacentino, Monticelli D'Ongina, San Pietro in Cerro, Villanova D'Arda.
- **Pianura Nord-Ovest Capoluogo** Agazzano, Borgonovo Val Tidone, Calendasco, Castel San Giovanni, Gossolengo, Gragnano Trebbiense, Rottofreno, Sarmato.
- **Pianura Sud-Est Capoluogo** Alseno, Cadeo, Carpaneto Piacentino, Castell'Arquato, Cortemaggiore, Fiorenzuola D'Arda, Podenzano, Pontenure, San Giorgio Piacentino.

La scelta delle aggregazioni dei comuni delle singole macroaree è stata effettuata tenendo conto delle condizioni morfologiche, socio-economiche, infrastrutturali e geografiche del territorio in cui la presenza di vari torrenti (Arda, Nure, Trebbia, Tidone) caratterizza in modo naturale le singole zone.

Nella macroarea Piacenza Capoluogo è stata considerata l'intera area urbana e le contigue aree rurali; per i comuni della provincia, invece, le macroaree sono state individuate tenendo conto della suddivisione delle vallate del territorio piacentino che caratterizzano oltre che la diversità morfologica anche gli aspetti socio-economici. Nell'ambito di ciascun comune la zonizzazione è stata realizzata, come già fatto per il capoluogo, diversificando le zone urbane da quelle rurali.

In Tabella 30 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Rispetto al 2021 la dinamica del mercato residenziale della provincia di Piacenza mostra un aumento del numero di transazioni pari a +2,5%, con 4.749 compravendite normalizzate, registrate nel corso dell'anno 2022. Tale andamento ha i picchi più rilevanti nelle macroaree Media Val Tidone, con un incremento delle transazioni pari a +9,8%, Piacenza Capoluogo +6,6% e Pianura Nord-Est Capoluogo +4,7%. Variazioni minori, ma ugualmente positive, si registrano nelle macroaree Pianura Sud-Est Capoluogo +3,4% e Media Val Trebbia-Val Nure +1,7%; in controtendenza Media Val D'Arda, Alta Val Trebbia-Val Nure e Pianura Nord-Ovest Capoluogo, dove si rilevano flessioni, rispettivamente pari a -10,3%, -4,1% e -2,8%.

L'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta il rapporto espresso in percentuale tra NTN (numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate alla quota di proprietà) e stock (numero di unità immobiliari censite), risulta pari a 2,6% su base provinciale, in aumento rispetto al 2021 (+0,06). L'andamento tra le varie macroaree segue quello dei rispettivi NTN; la variazione oscilla tra i valori massimi positivo +0,18 nella macroarea Piacenza Capoluogo e negativo -0,20 nella macroarea Media Val D'Arda.

Gli andamenti relativi alle transazioni, comprese tra l'anno 2004 e l'anno 2022, sono rappresentati dalle serie storiche per l'intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, riguardanti il numero indice del NTN (grafico di Figura 33) e l'IMI (grafico di Figura 34). Dopo la flessione delle contrattazioni registrate tra gli anni 2006 e 2013, la fase di ripresa fino al 2018 e la successiva nuova contrazione nel 2019 e 2020, dal 2021 si assiste ad un notevole incremento di entrambi gli indici, sia per il capoluogo che per gli altri comuni della provincia. Tale trend si conferma anche nel 2022 per quanto riguarda il capoluogo, mentre tende ad assestarsi sul valore dell'annualità precedente per il resto della provincia.

Per quanto riguarda l'aspetto economico, in Tabella 31 sono riportati i valori relativi alla Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. I prezzi delle unità residenziali registrano un discreto decremento, abbastanza omogeneo, su tutta la provincia (-3,5% su base provinciale); la riduzione più significativa si riscontra nella macroarea Media Val D'Arda (-5,3%), mentre quella più lieve nella macroarea Media Val Trebbia-Val Nure (-2,4%). La quotazione media provinciale risulta pari a 1.083 €/m²; in valore assoluto, la macroarea Piacenza Capoluogo rappresenta il territorio maggiormente apprezzato con una quotazione media pari a 1.385 €/m², seguita dalla Pianura Sud-Est Capoluogo (1.077 €/m²) e dalla Pianura Nord-Ovest Capoluogo (1.055 €/m²).

In Figura 35 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dopo il significativo calo del trend delle quotazioni intervenuto dal 2012 al 2017, e l'andamento pressoché costante e lineare registrato dal 2018 al 2020, il grafico rileva un'ulteriore contrazione significativa negli anni 2021 e 2022.

La provincia – Piacenza

Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza

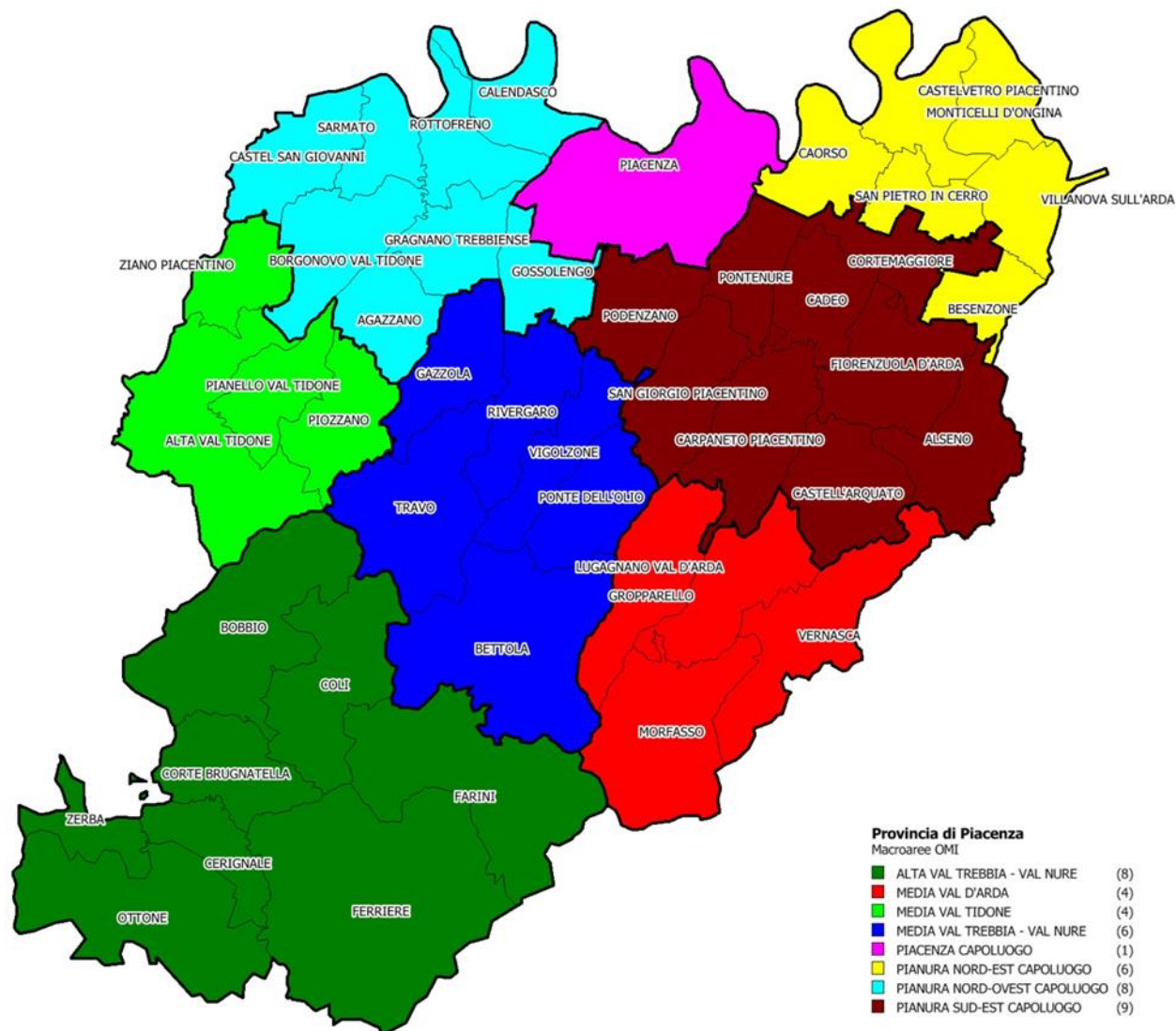


Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	248	-4,1%	1,49%	-0,06	5,2%
MEDIA VAL D'ARDA	168	-10,3%	1,70%	-0,20	3,5%
MEDIA VAL TIDONE	172	9,8%	1,94%	0,17	3,6%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	474	1,7%	2,48%	0,03	10,0%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	249	4,7%	2,31%	0,11	5,2%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	813	-2,8%	3,00%	-0,10	17,1%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	908	3,4%	2,56%	0,08	19,1%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.716	6,6%	2,97%	0,18	36,1%
PIACENZA	4.749	2,5%	2,56%	0,06	100,0%

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

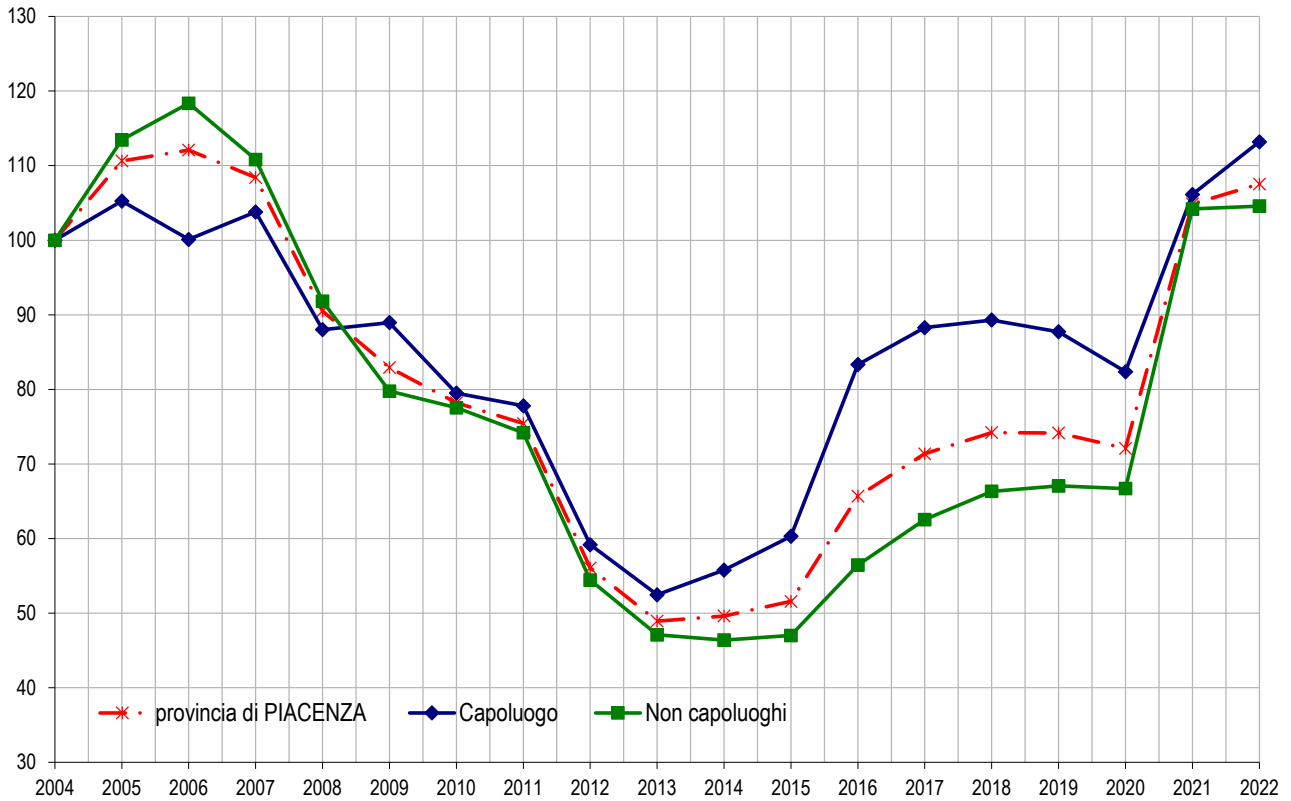


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

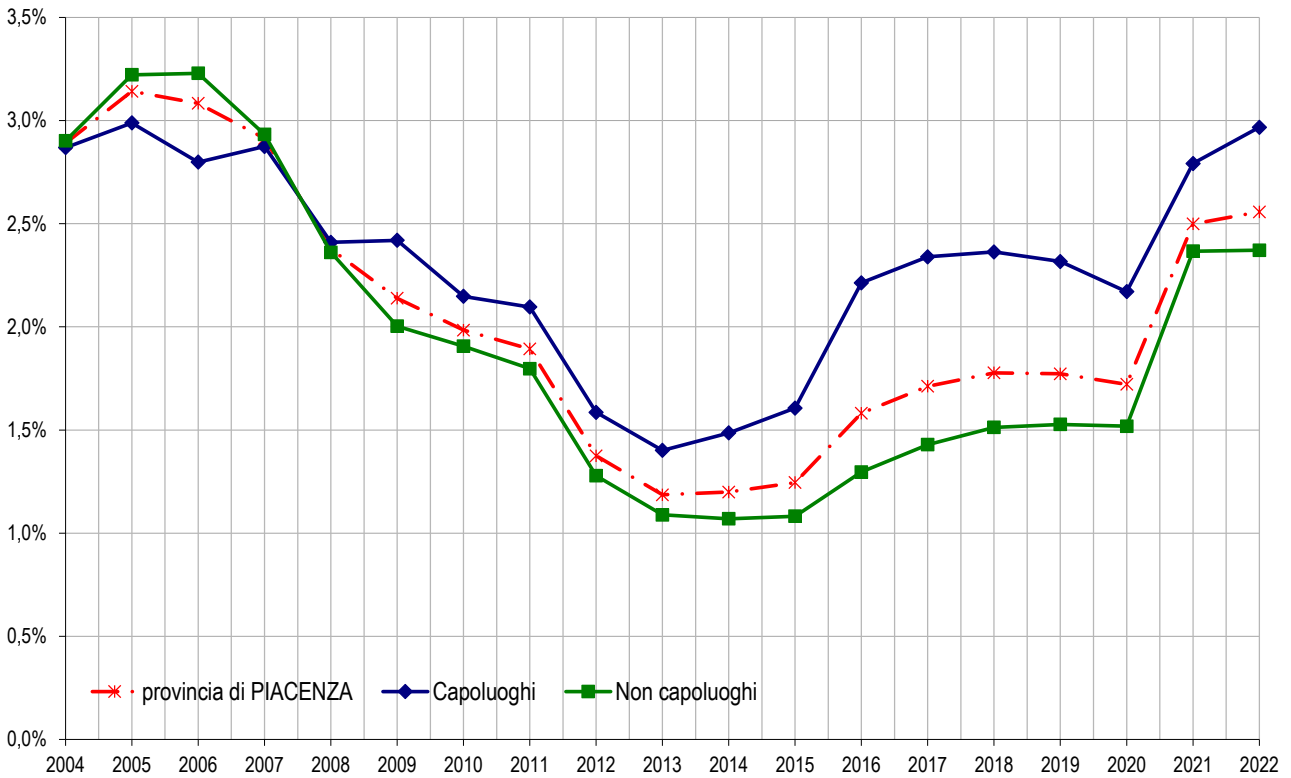
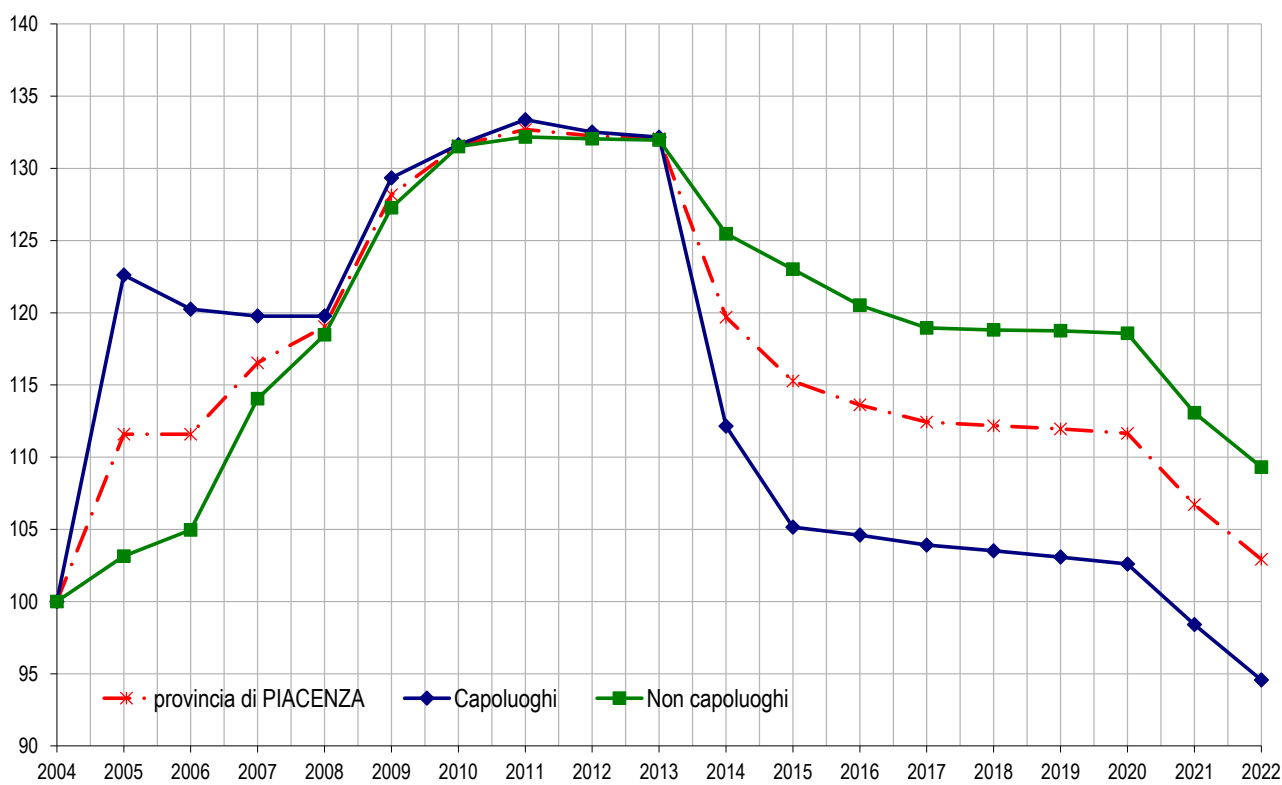


Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTA VAL TREBBIA - VAL NURE	747	-5,1%
MEDIA VAL D'ARDA	718	-5,3%
MEDIA VAL TIDONE	720	-3,9%
MEDIA VAL TREBBIA - VAL NURE	980	-2,4%
PIANURA NORD-EST CAPOLUOGO	884	-3,9%
PIANURA NORD-OVEST CAPOLUOGO	1.055	-2,6%
PIANURA SUD-EST CAPOLUOGO	1.077	-3,1%
PIACENZA CAPOLUOGO	1.385	-3,9%
PIACENZA	1.083	-3,5%

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Piacenza

In Tabella 32 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media, con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle nove zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio del Capoluogo.

L'andamento del mercato immobiliare nell'ambito comunale è complessivamente in aumento, con una crescita del volume delle compravendite pari a +6,6% NTN rispetto al 2021, sostenuta da incrementi nella maggior parte delle zone; nello specifico, si rilevano aumenti nelle zone semicentrali C1 (+13,6%) e C2 (+13%) ed in quelle periferiche D2 (+22,5%), D3 (+15%) e D4 (+6%). L'incremento di maggior rilievo si nota nella zona suburbana E1 (+143,8%), riferito, tuttavia, ad un numero esiguo di transazioni.

Da segnalare il decremento del numero di scambi registrato in centro storico - zona B1 (-4,7%), e nelle zone periferica D1 (-21,4%) ed extraurbana R1 (-8,7%).

Nel 2022 l'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare IMI, che rappresenta il rapporto, espresso in percentuale, tra NTN e stock, si attesta nel capoluogo al +2,97%.

Analizzando l'aspetto economico, il capoluogo, con la quotazione media pesata di 1.462 €/m², fa registrare una variazione negativa pari a -4,1% rispetto al 2021. La diminuzione della quotazione media è abbastanza omogeneamente diffusa in tutte le zone; il calo più deciso è registrato nella zona centrale B1 (-5,5%), mentre la flessione più lieve nella zona periferica D1 (-2,5%). In termini di apprezzamento, la zona semicentrale C2 detiene il ruolo dominante con una quotazione pari a 1.690 €/m², seguita dalla zona C1 (1.520 €/m²), centro storico B1 (1506 €/m²), periferiche D3 (1.480 €/m²) e D2 (1.358 €/m²).

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Piacenza Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	435	-5,3%	2,75%	1.506	-5,5%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	475	13,6%	3,71%	1.520	-3,0%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	146	13,0%	2,74%	1.690	-4,5%
D1	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, GIARONA	33	-21,4%	3,68%	1.194	-2,5%
D2	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA	139	22,5%	2,55%	1.358	-3,3%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	296	15,0%	2,91%	1.480	-3,4%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	42	1,2%	1,96%	1.306	-3,7%
E1	MONTALE	20	143,8%	4,27%	1.174	-4,6%
R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	128	-8,7%	2,71%	1.131	-4,6%
nd	ND	3	-	-	-	-
PIACENZA		1.716	6,6%	2,97%	1.462	-4,1%

FOCUS provinciale - Ravenna

La Provincia di Ravenna, costituita da 18 comuni, è caratterizzata da territori di natura assai eterogenea che includono zone costiere, zone pianeggianti e zone di montagna.

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Ravenna suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 36), di seguito elencate:

- **Ravenna Capoluogo;**
- **Cervia;**
- **Alta pianura del Lamone**, comprendente i comuni di Faenza, Castel Bolognese, Russi, Solarolo;
- **Bassa Romagna**, comprendente i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Cotignola, Conselice, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda, Sant'Agata sul Santerno;
- **Collina del Senio e del Lamone**, comprendente i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Riolo Terme;

In Tabella 33 si annota il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) registrate nel 2022 e la relativa variazione percentuale rispetto al 2021. Con 6.836 transazioni normalizzate registrate nel corso dell'anno 2022, in ambito provinciale si rileva un sensibile aumento delle compravendite pari al 4,2% NTN. La crescita maggiore si registra nella macroarea della Bassa Romagna (+10,2%), mentre risulta in netto calo la macroarea di Cervia (-13,0%).

L'indice IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello stock compravenduto nel 2022, si attesta sul 2,91% per l'intera provincia con una minima variazione positiva pari a +0,11.

Il grafico di Figura 37 (numero indice NTN), sostiene l'andamento descritto in precedenza: il diagramma è tendenzialmente in crescita dal 2014 al 2019 sia per il capoluogo che per i comuni della provincia, quindi, dopo un periodo di sostanziale stazionarietà o di sensibile contrazione nell'anno 2020, dovuto in particolar modo alla pandemia da Covid 19, mostra il considerevole aumento delle compravendite avvenuta nel 2021 e conferma l'andamento positivo anche nel 2022, seppur con valori più modesti.

Analogamente, anche il grafico di Figura 38 (indice IMI - Intensità del Mercato Immobiliare), conferma l'andamento delle compravendite: dopo il periodo critico e in forte discesa registrato tra il 2005 e il 2013, si riscontrano modesti segnali di ripresa fino al 2019; alla esigua contrazione che nell'anno 2020 coinvolge tutto il territorio provinciale, più accentuata nei Comuni non Capoluogo, si contrappone l'ottima ripresa nel 2021, che in maniera più contenuta persiste anche nell'anno 2022.

Per quanto concerne l'aspetto economico, in Tabella 34 sono riportate le quotazioni medie che, dopo un periodo di sostanziale stabilità, evidenziano una esigua variazione negativa, su base provinciale, nell'ordine del -0,8% nel 2020 e -0,2% nell'anno 2021. Nell'anno 2022, si registra un lieve aumento delle quotazioni medie provinciali (+0,9%). Solo la macroarea Collina del Senio e del Lamone mostra un segno negativo, ugualmente di modesta entità (-0,3%).

In Figura 39 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico rileva il significativo calo del trend delle quotazioni intervenuto dal 2012 al 2017, particolarmente evidente nei comuni non capoluoghi di provincia. In linea generale, tra il 2017 e il 2019 l'andamento si è mantenuto pressoché costante e lineare, mentre una sensibile flessione si registra nel comune capoluogo tra il 2019 e il 2021. Nel 2022, il numero indice delle quotazioni medie è tornato a salire su tutti i territori: intera provincia, solo capoluogo e comuni non capoluogo.

La provincia – Ravenna

Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna

Provincia di Ravenna

Macroaree OMI

ALTA PIANURA DEL LAMONE	(4)
BASSA ROMAGNA	(9)
CERVIA	(1)
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	(3)
RAVENNA	(1)

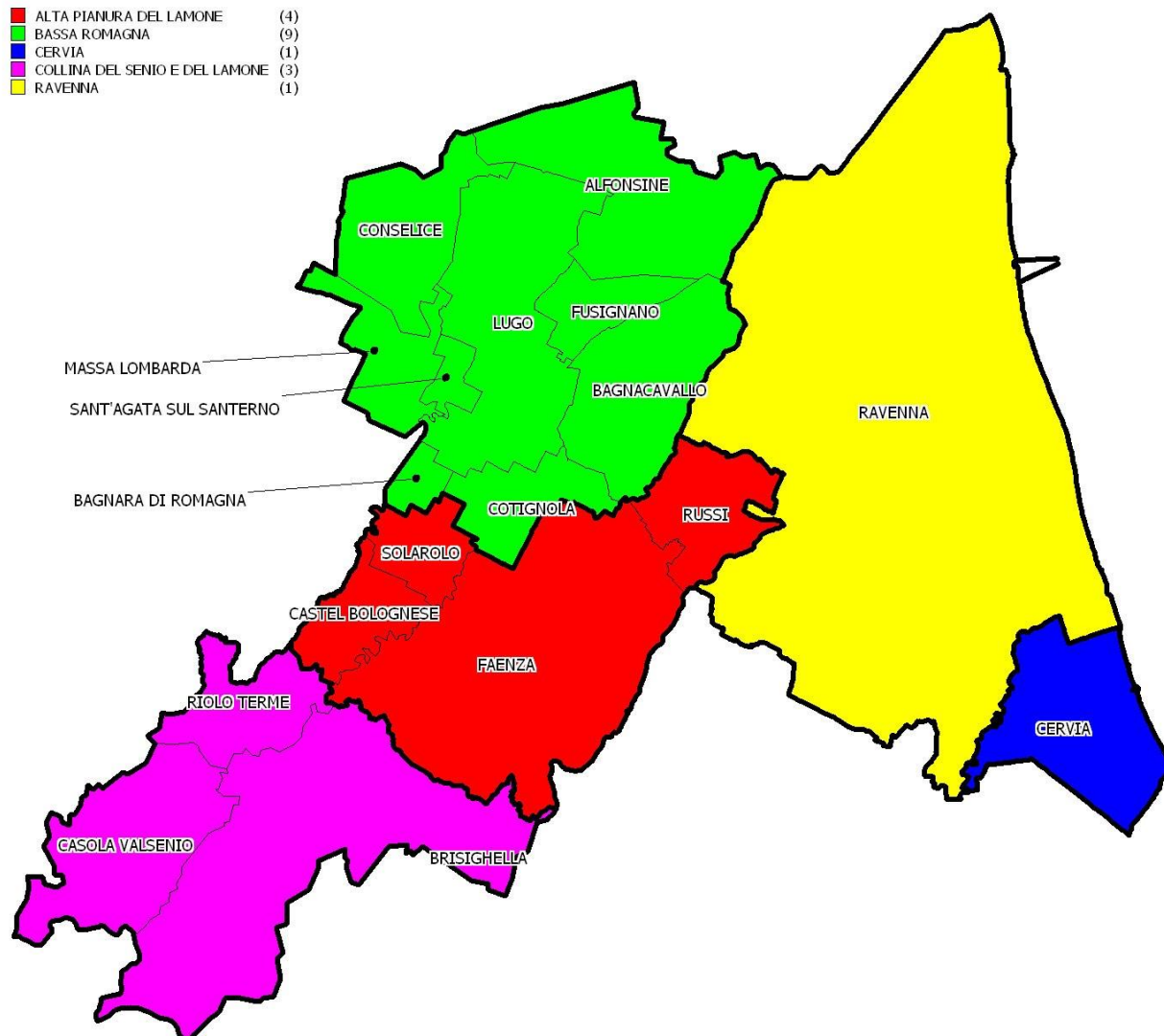


Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.194	5,1%	2,74%	0,13	17,5%
BASSA ROMAGNA	1.451	10,2%	2,80%	0,25	21,2%
CERVIA	764	-13,0%	2,78%	-0,43	11,2%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	190	-6,8%	1,99%	-0,15	2,8%
RAVENNA CAPOLUOGO	3.238	6,9%	3,16%	0,20	47,4%
RAVENNA	6.836	4,2%	2,91%	0,11	100,0%

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

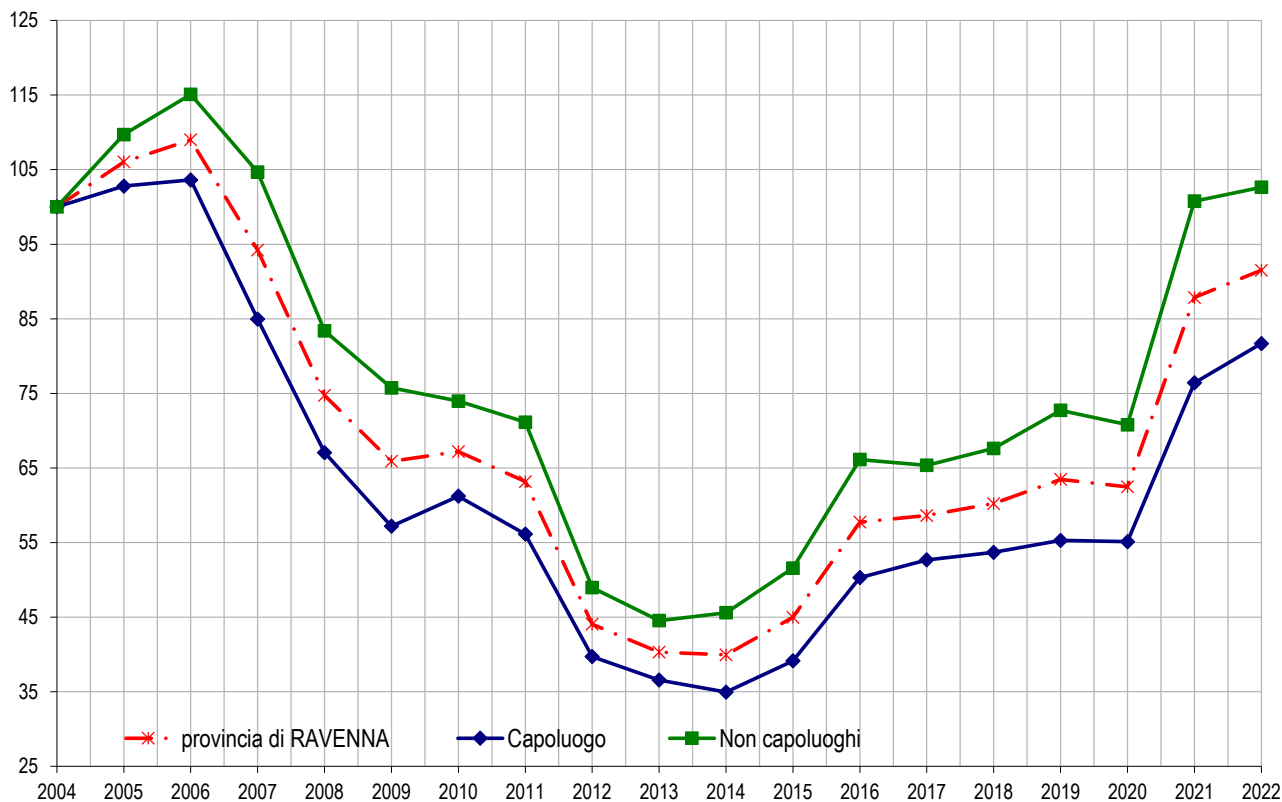


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

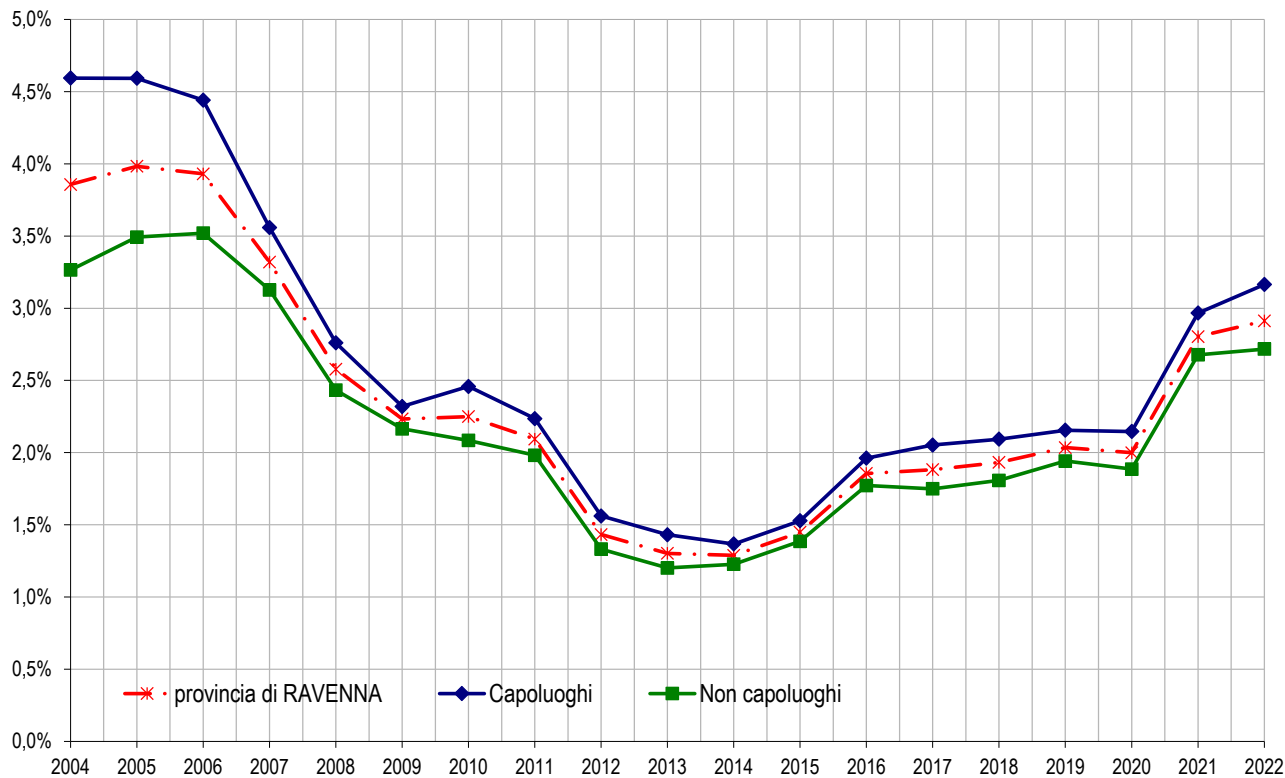
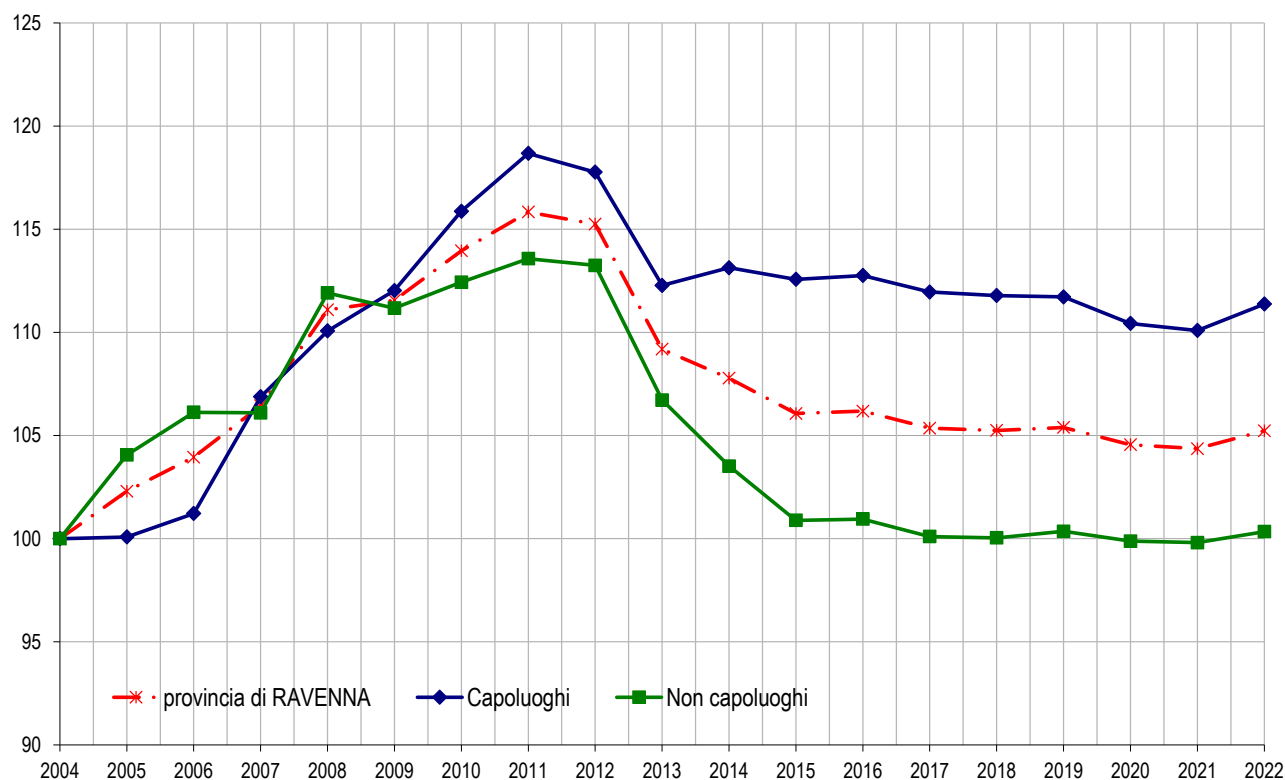


Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTA PIANURA DEL LAMONE	1.191	0,2%
BASSA ROMAGNA	1.037	0,4%
CERVIA	2.758	1,0%
COLLINA DEL SENIO E DEL LAMONE	1.070	-0,3%
RAVENNA CAPOLUOGO	1.654	1,2%
RAVENNA	1.537	0,9%

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Ravenna

Nella seguente Tabella 35 sono riportati i dati rilevati per le venti zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio comunale del capoluogo di Ravenna.

La maggiore concentrazione di compravendite, misurata in termini di numero di transazioni normalizzate, si riscontra nell'ambito del territorio urbanizzato (zone B1 con 533 NTN, C1 con 439 NTN, B2 con 173 NTN) e in alcune località balneari (zone E5 con 400 NTN, E13 con 130 NTN, E9 con 165 NTN, E6 con 219 NTN.). Rispetto all'anno precedente, il dato aggregato per l'intero capoluogo mostra un apprezzabile aumento che sfiora il 7%, con oscillazioni disomogenee rilevate nelle singole zone OMI: spiccano le variazioni positive della zona D7-Fornace Zarattini (+48,2%) e della località E7-Piangipane (+30,2%). Da evidenziare, per questo anno, l'ottima ripresa del Centro storico (zona B2) che registra un aumento del 24,5% e della zona D3-Borgo Montone (+104,5%), seppur legata ad un ridotto numero di transazioni (23 NTN). Contrariamente all'anno precedente, mostrano una consistente contrazione alcune località balneari: zona E8-Marina di Ravenna (-16%), E13-Marina Romea (-14,5%) e E2-Casalborsetti (-19,6%).

Su base comunale l'indice IMI rileva una quota di stock compravenduto pari al 3,16%, con oscillazioni comprese tra 2,49% nella zona E8-Marina di Ravenna e 6,61% nella zona D7-Fornace Zarattini.

Per quanto concerne l'aspetto economico, il capoluogo registra un sensibile aumento della quotazione media rispetto al 2022, in maggiore evidenza rispetto all'andamento provinciale. L'unica variazione negativa riguarda la zona D2-Porto Fuori (-1,7%) mentre la variazione positiva più evidente si registra nella zona E8-Marina di Ravenna (+3,1%). In termini assoluti i maggiori apprezzamenti si registrano nelle zone E6-Lido di Savio/Lido di Classe (2.917 €/mq), E8-Marina di Ravenna (2.367 €/mq), E13-Marina Romea (2.113 €/mq), E9-Punta Marina (2.129 €/mq); le minori quotazioni sono rilevate, invece, nella zona produttiva D6 (1.030 €/mq) e nelle zone suburbane E10-Sant'Albero (1.142 €/mq) ed E11-San Pietro in Vincoli (1.175 €/mq).

Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDALE-TRIBUNALE-VIA VICOLI	533	4,5%	2,88%	1.871	1,6%
B2	CENTRO STORICO	173	24,5%	2,70%	1.746	0,2%
C1	CINTURA ALLA ZONA CENTRALE	439	-0,8%	2,82%	1.621	2,4%
D1	PONTE NUOVO-CLASSE-MADONNA DELL'ALBERO	152	14,3%	3,46%	1.650	1,5%
D2	PORTO FUORI	51	1,5%	2,96%	1.433	-1,7%
D3	BORGO MONTONE	23	104,5%	3,01%	1.533	0,0%
D6	PORTO - BASSETTE (PRODUTTIVO-INDUSTRIALE)	10	-16,7%	4,39%	1.030	0,0%
D7	FORNACE ZARATTINI (RESIDENZIALE-PRODUTTIVO)	47	48,2%	6,61%	1.475	2,9%
E10	SANT'ALBERTO	28	-4,2%	2,66%	1.142	0,0%
E11	SAN PIETRO IN VICOLI	27	-28,3%	3,10%	1.175	1,1%
E12	MEZZANO-AMMONITE-GLORIE	58	1,9%	2,87%	1.214	1,0%
E13	MARINA ROMEA	130	-14,5%	3,31%	2.113	0,4%
E14	PORTO CORSINI	43	15,4%	3,70%	1.633	0,0%
E2	CASALBORSETTI	54	-19,6%	3,50%	1.667	2,6%
E5	LIDO ADRIANO - LIDO DI DANTE	400	5,0%	4,12%	1.721	0,7%
E6	LIDO DI SAVIO - LIDO DI CLASSE	219	14,2%	3,29%	2.917	1,2%
E7	PIANGIPANE	48	30,2%	3,65%	1.200	1,4%
E8	MARINA DI RAVENNA	89	-16,0%	2,49%	2.367	3,1%
E9	PUNTA MARINA	165	20,8%	3,73%	2.129	2,6%
R1	ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI	542	17,6%	3,06%	1.233	0,0%
nd	ND	9	21,4%	-	-	-
RAVENNA		3.238	6,9%	3,16%	1.741	1,3%

FOCUS provinciale – Reggio Emilia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Reggio Emilia, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 40).

La provincia di Reggio Emilia, costituita da 42 comuni, è suddivisa in 8 macroaree:

- **Distretto Ceramiche:** Rubiera, Castellarano, Scandiano, Casalgrande;
- **Pianura Centrale:** Guastalla, Novellara, Bagnolo in Piano, Correggio, San Martino in Rio, Castelnovo Sotto;
- **Pianura Est:** Luzzara, Reggiolo, Rolo, Fabbriano, Campagnola Emilia, Rio Saliceto;
- **Pianura Ovest:** Boretto, Gualtieri, Brescello, Poggio, Castelnovo Sotto, Gattatico, Campegine;
- **Reggio nell'Emilia Capoluogo;**
- **Zona Collinare:** Vezzano sul Crostolo, Canossa, Casina, Viano, Baiso, Castelnovo Ne' Monti, Carpineti;
- **Zona Montana:** Ventasso (Ramiseto, Busana, Collagna, Ligonchio), Vetto, Villa Minozzo, Toano;
- **Zona Pedecollinare e Val d'Enza:** Sant'Ilario d'Enza, Montecchio Emilia, Cavriago, Bibbiano, San Polo d'Enza, Quattro Castella, Albinea.

In Tabella 36 sono riportati i volumi di transazioni normalizzate (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI con le relative variazioni annue, aggregati per macroarea provinciale.

Nel 2022, nell'intera provincia, sono state registrate 7.933 transazioni normalizzate, la maggior parte delle quali concentrate nel Capoluogo (con una quota di mercato del 35,8%), seguito a sud e a nord della via Emilia dalle macroaree del "Distretto ceramiche" (14,2%), della "Pianura Centrale" (13,5%) e della "Zona Pedecollinare e Val D'Enza" (11,7%).

Il volume di transazioni nella provincia è complessivamente in leggera crescita rispetto all'anno precedente (+1,8%), già caratterizzato da un notevole incremento degli scambi dopo l'emergenza Covid-19 del 2020, ma con un andamento differenziato all'interno delle diverse macroaree. La maggior parte delle aree presenta variazioni in positivo, con un incremento di scambi limitato nella "Zona Collinare" (+1,1%) e nella "Zona Pedecollinare e Val d'Enza" (+0,7%), più significativo nel Capoluogo (+3,3%) e in particolare nella "Zona Montana" (+9,8%) e "Pianura Ovest" (+19,9%); in controtendenza, invece, le macroaree del Distretto Ceramiche (-2,6%), Pianura Est (-5,6%) e Pianura Centrale (-2,9%).

L'IMI a livello provinciale è pari al 2,9%, variabile dall'1,7% della "Zona Montana" al 3,3% del "Capoluogo". Le variazioni dell'indicatore rispetto all'anno precedente riflettono il trend delle transazioni, con una crescita significativa nella Pianura Ovest (+0,47 punti).

In Figura 41 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Il trend positivo registrato ininterrottamente a partire dal 2013 aveva subito una battuta d'arresto nel 2020, recuperato da un picco nell'anno 2021. Dal grafico emerge che tale crescita nel numero di transazioni continua anche nel 2022, sia tra i comuni non capoluogo che nel comune capoluogo, sebbene con una minore incidenza rispetto all'anno precedente.

In Figura 42 è rappresentata la serie storica IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. In coerenza con l'andamento del NTN, si registra anche in questo caso un lieve aumento, più marcato nel capoluogo che nei restanti comuni, con valori dell'indice superiori a quelli registrati nel 2008. Tale dato appare in continuità con il trend di crescita rilevato ininterrottamente a partire dal 2013, se si esclude l'interruzione eccezionale del 2020.

In Tabella 37 sono riportate le quotazioni medie e le relative variazioni annue aggregate per macroarea provinciale.

La quotazione media nella provincia si attesta su 1.068 €/m², in leggera crescita rispetto al 2021 (+1,6%). Le quotazioni medie più alte si registrano nel capoluogo (1.334 €/m²) e nelle macroaree con esso confinanti a nord e a sud, caratterizzate da valori medi superiori o in linea con la media provinciale. La "Zona Montana", invece, si conferma la macroarea con la quotazione media più bassa della provincia (566 €/m²).

Le quotazioni sono stazionarie o in leggero aumento rispetto al 2021 in tutte le macroaree: minimi incrementi, inferiori al punto percentuale, sono stati registrati nella "Pianura Ovest", nel "Distretto Ceramiche" e nella "Zona Pedecollinare e Val d'Enza"; variazioni più significative, invece, si sono state rilevate nel Capoluogo (+2,0%), nella "Zona Collinare" (+2,7%) e nella "Pianura Centrale" (+2,5%).

In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dopo un lungo periodo di stazionarietà delle quotazioni medie registrato a partire dal 2015, si registra l'incremento delle quotazioni sia nel capoluogo che nei restanti comuni, ma con valori ancora oltre il 15% più bassi di quelli antecedenti la crisi economica del 2008, che ha fortemente condizionato il mercato immobiliare degli ultimi anni.

La provincia – Reggio Emilia

Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia

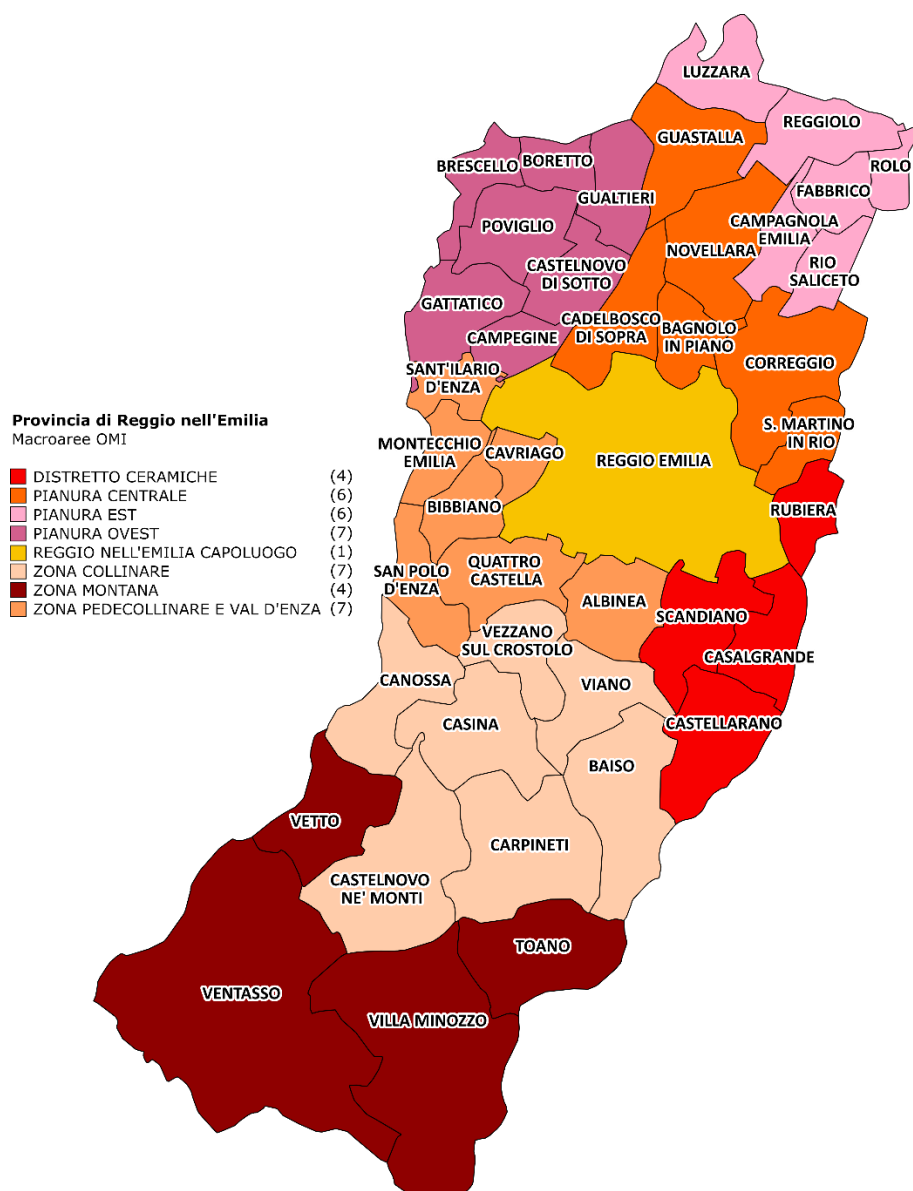


Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
DISTRETTO CERAMICHE	1.126	-2,6%	3,16%	-0,09	14,2%
PIANURA CENTRALE	1.074	-2,9%	2,79%	-0,09	13,5%
PIANURA EST1	471	-5,6%	2,51%	-0,16	5,9%
PIANURA OVEST1	605	19,9%	2,82%	0,47	7,6%
ZONA COLLINARE	571	1,1%	2,32%	0,03	7,2%
ZONA MONTANA	319	9,8%	1,75%	0,15	4,0%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	926	0,7%	2,68%	0,01	11,7%
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	2.842	3,3%	3,34%	0,10	35,8%
REGGIO NELL'EMILIA	7.933	1,8%	2,87%	0,04	100,0%

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

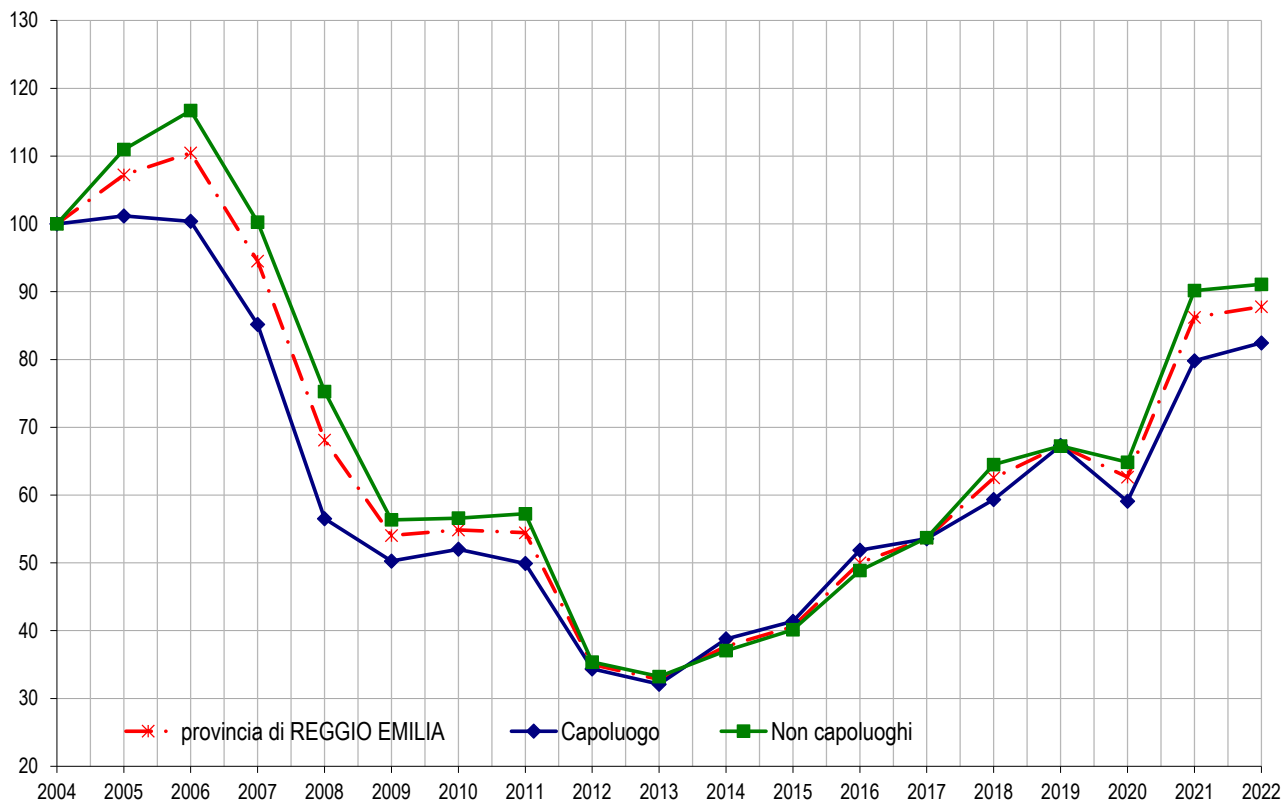


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

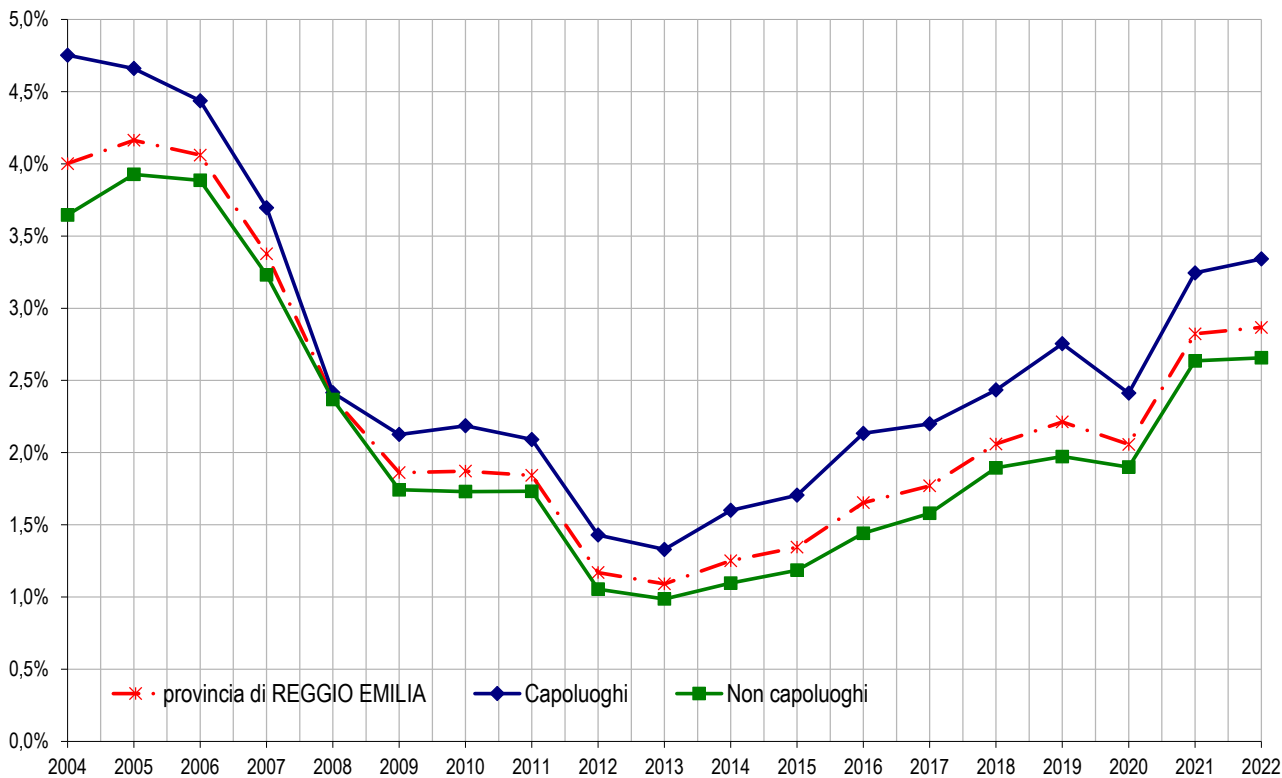
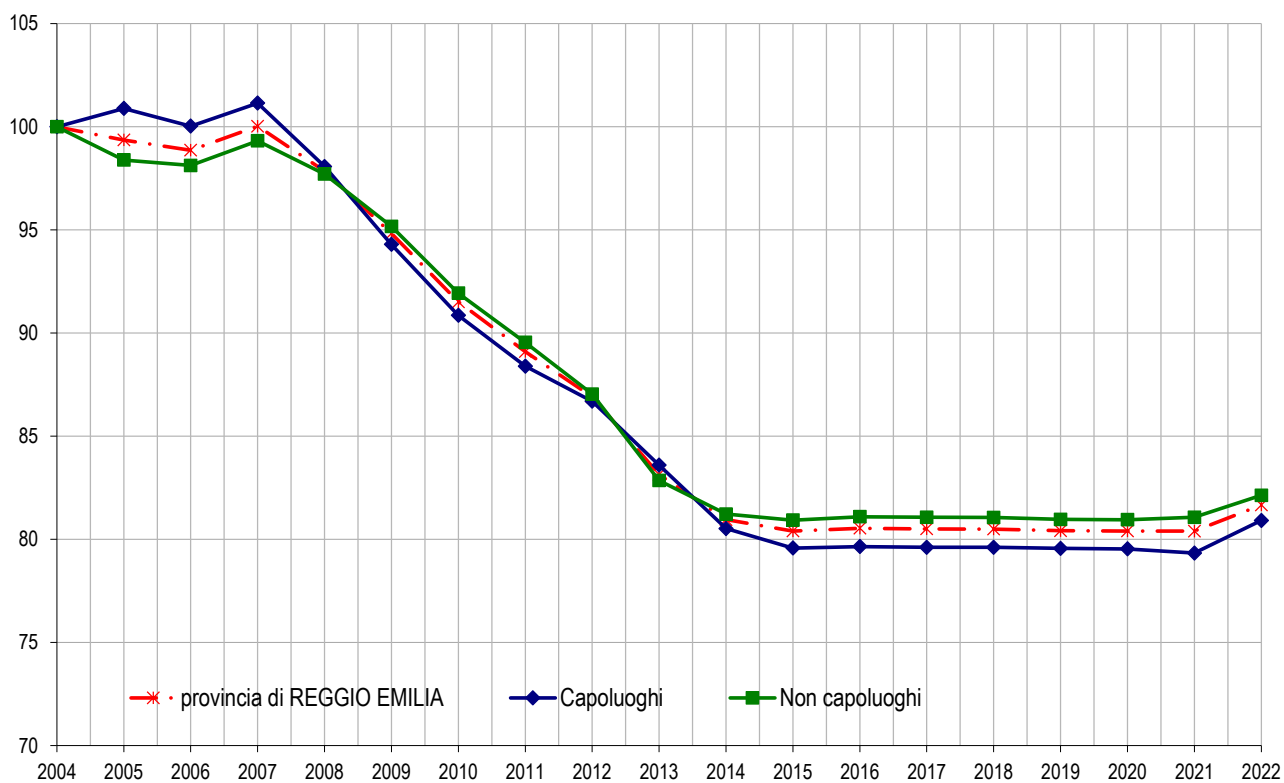


Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
DISTRETTO CERAMICHE	1.190	0,7%
PIANURA CENTRALE	1.061	2,5%
PIANURA EST1	744	1,1%
PIANURA OVEST1	806	0,3%
ZONA COLLINARE	793	2,7%
ZONA MONTANA	566	0,0%
ZONA PEDECOLLINARE E VAL D'ENZA	1.096	0,9%
REGGIO NELL'EMILIA CAPOLUOGO	1.334	2,0%
REGGIO NELL'EMILIA	1.068	1,6%

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Reggio Emilia*

Il territorio comunale di Reggio Emilia è suddiviso in 16 zone omogenee (zone OMI) comprensive di due zone rurali.

In Tabella 38 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, dettagliati per ciascuna zona OMI.

Nel 2022 si sono registrate nel capoluogo 2.842 transazioni normalizzate, concentrate prevalentemente nelle zone semicentrali C1, C2, C3 e C4, che rappresentano complessivamente oltre il 60% del volume complessivo.

Complessivamente si è registrato un modesto incremento su base comunale delle transazioni (+3,3%), con un andamento differenziato all'interno delle varie zone OMI.

Tra le zone con un numero di scambi significativo, le zone semicentrali hanno visto tutte un incremento delle transazioni tra il 2% e il 5%, con picchi del 12,4% per la zona C3 e del 27,1% della zona C4. In controtendenza, invece, le zone del centro storico B1 e B2, che registrano una diminuzione degli scambi rispettivamente del -24,9% e -13,1%, e le zone periferiche e suburbane meridionali D1 (-25,3%) ed E3 (-13,5%).

La quotazione media del capoluogo, pari a 1.406 €/m², risulta in lieve crescita rispetto al 2021 (+1,8%). Tale variazione positiva è stata pressoché riscontrata in tutte le zone OMI del Capoluogo, con incrementi variabili dal +0,4% della zona D1 al +5,9% della zona suburbana E3.

Le zone OMI con quotazioni medie più elevate sono, come negli anni precedenti, quelle del centro storico, seguite dalla zona residenziale Canali (D1) e dalle zone semicentrali C1-C2-C3-C4, con valori in linea o leggermente superiori alla media. Fatta eccezione della zona agricola, la zona C5 rimane la meno apprezzata nel capoluogo, sebbene in crescita del 4,9% rispetto all'anno precedente.

Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Emilia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2	150	-24,9%	2,59%	1.708	2,2%
B2	CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI	30	-13,1%	1,75%	1.829	1,2%
C1	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO -SAN PELLEGRINO-VILLAGGIO MANENTI-VIALE SIMONAZZI-VIALE RISORGIMENTO	556	4,8%	3,51%	1.609	0,6%
C2	ZONA RESIDENZIALE -VIA EMILIA ALL' ANGELO-OROLOGIO-BARAGALLA-RIVALTA-COVILO	586	2,3%	2,97%	1.503	1,5%
C3	ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PROSPERO-TRIBUNALE-	306	12,7%	3,51%	1.398	1,4%
C4	ZONA RESIDENZIALE SUD/EST- CAMPOVOLO-SAN MAURIZIO-	342	27,9%	3,73%	1.353	2,1%
C5	ZONA STAZIONE FS-VIA TURRI-VIA PARADISI-VIALE R.MARGHERITA-VIA RAMAZZINI-VIA ADUA-SANTA CROCE	172	3,8%	4,35%	957	4,9%
D1	ZONA RESIDENZIALE CANALI E ZONE LIMITROFE	87	-25,3%	4,33%	1.663	0,4%
D3	ZONA PERIFERICA NORD INDUSTRIALE MANCASALE -STAZIONE MEDIO PADANA-PONTI DI CALATRAVA-STADIO GIGLIO-	19	-24,9%	2,16%	1.200	2,9%
E1	ZONA SUBURBANA DI SAN BARTOLOMEO-CODEMONDO-GHIARDELLO	91	20,9%	3,46%	1.272	1,6%
E2	ZONA SUBURBANA NORD/OVEST- VILLA SESSO-RONCOCESI	97	9,7%	3,72%	1.267	4,2%
E3	ZONA SUBURBANA SUD/EST SAN DONNINO-GAVASSETO-MARMIROLO-MASONE-FOGLIANO	153	-14,0%	3,05%	1.156	5,9%
E5	ZONA SUBURBANA NORD/EST-GAVASSA-PRATOFONTANA-MASSENZATICO	100	2,9%	3,72%	998	1,9%
E6	ZONA SUBURBANA-VILLA GAIDA-CADE'-CELLA	83	23,8%	3,32%	988	0,0%
R1	AGRICOLA NORD	24	-20,7%	2,26%	560	2,8%
R2	AGRICOLA SUD	46	41,2%	5,83%	640	4,9%
nd	ND	0	-	-	-	-
REGGIO NELL'EMILIA		2.841	3,3%	3,34%	1.406	1,8%

FOCUS provinciale - Rimini

Rimini è la più piccola provincia dell'Emilia Romagna, formata da 27 Comuni, che si estende su un'area di circa 922 chilometri quadrati tra il mare Adriatico e le colline dell'alta Val Marecchia e del Montefeltro. La porzione di riviera, caratterizzata da circa 40 chilometri di spiaggia su cui sorgono le cinque rinomate località balneari di Bellaria Igea Marina, Rimini, Riccione, Misano Adriatico e Cattolica, ne costituisce la zona maggiormente apprezzata; nell'entroterra, tra le vallate dei fiumi Marecchia e Conca, si collocano gli altri 22 comuni, caratterizzati da piccoli centri o borghi medievali con una propria vivacità economica, commerciale, artigianale, turistica e rurale.

Si segnala che dal 17 giugno 2021, in attuazione dell'art. 3 della Legge 28 maggio 2021 n. 84, sono stati aggregati alla Provincia di Rimini i Comuni di Montecopiolo e Sassofeltrio, distaccati dalla provincia di Pesaro e Urbino. Il passaggio delle competenze territoriali tra le due provincie, connesse alla rilevazione e aggiornamento della banca dati OMI, si è concretizzato nel corso del 1° semestre 2023.

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale, registrati nel corso del 2022, nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Rimini, suddivisa in sei macroaree, che costituiscono aggregazioni di comuni contigui con caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 44), di seguito elencate:

- **Rimini Comune** Capoluogo
- **Alta Valmarecchia:** Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Talamello
- **Marano - Valle del Conca:** Coriano, Gemmano, Mondaino, Montecopiolo, Montescudo-Monte Colombo, Montefiore, Conca, Montegrifolfo, Morciano di Romagna, Saludecio, San Clemente, San Giovanni in Marignano, Sassofeltrio
- **Riviera Nord:** Bellaria Igea Marina
- **Riviera Sud:** Cattolica, Misano Adriatico, Riccione
- **Val Marecchia:** Poggio-Torriana, Sant'Arcangelo di Romagna, Verucchio

In Tabella 39 sono riportate le informazioni aggregate riscontrate in ogni macroarea provinciale con riferimento alla numerosità delle transazioni, alla distribuzione delle compravendite all'interno della provincia, oltre all'indicatore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) e relative differenze rispetto all'anno 2021.

La Provincia di Rimini, con 4.504 NTN, mostra un moderato calo delle transazioni nel campo residenziale (-2,4%) rispetto al 2021, in controtendenza con il trend positivo regionale. Nonostante il calo, si fa notare che il numero delle NTN rimane comunque più elevato di quelli registrati nel 2020 condizionato dalla pandemia (3.336 NTN) e negli anni precedenti 2018 (3.189 NTN) e 2019 (3.434 NTN).

La contrazione non è diffusa in tutta la provincia, si registra infatti nelle macroaree Marano-Valle del Conca con il -2,7% (600 NTN), Riviera Sud con il -12,3% (1.017 NTN) e Rimini Capoluogo con il -2,4% (1.941 NTN), mentre nelle restanti macroaree il trend delle transazioni risulta in crescita con il +25,8% (213 NTN) dell'Alta Val Marecchia, con il +11,5% (325 NTN) della Riviera Nord e con il +3,6% (404 NTN) della Val Marecchia.

L'andamento storico degli scambi (NTN) a partire dall'anno 2004, è sintetizzato nel diagramma riprodotto in

Figura 45 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde).

L'attenuarsi degli scambi registrato nel 2022 è confermato anche dall'indicatore IMI di Tabella 39, che a livello provinciale rileva una variazione negativa, in discontinuità con il 2021, come rappresentata nel grafico di Figura 46, dove è sintetizzato l'andamento storico dell'IMI a partire dal 2004 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde).

In Tabella 40 viene fornita per l'intera provincia e per ogni macroarea la quotazione media del 2022 e la variazione percentuale rispetto al 2021. La provincia registra complessivamente una flessione rispetto all'anno precedente pari a -2,3%, con variazioni comprese tra -4% nella macroarea Riviera Nord e -0,6% nella macroarea Val Marecchia. In termini assoluti, la macroarea maggiormente apprezzata risulta Riviera sud con quotazione media pari a 3.070 €/m², seguita da Rimini Capoluogo con 2.179 €/m², mentre la quotazione più modesta si registra nell'Alta Val Marecchia con 1.065 €/m².

L'andamento storico dell'indice delle quotazioni a partire dal 2004 per l'intera provincia (con linea tratteggiata rossa), per il capoluogo (con linea Intera blu) e per i comuni non capoluogo (con linea intera verde) è sintetizzato nel grafico di Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

La provincia – Rimini

Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini

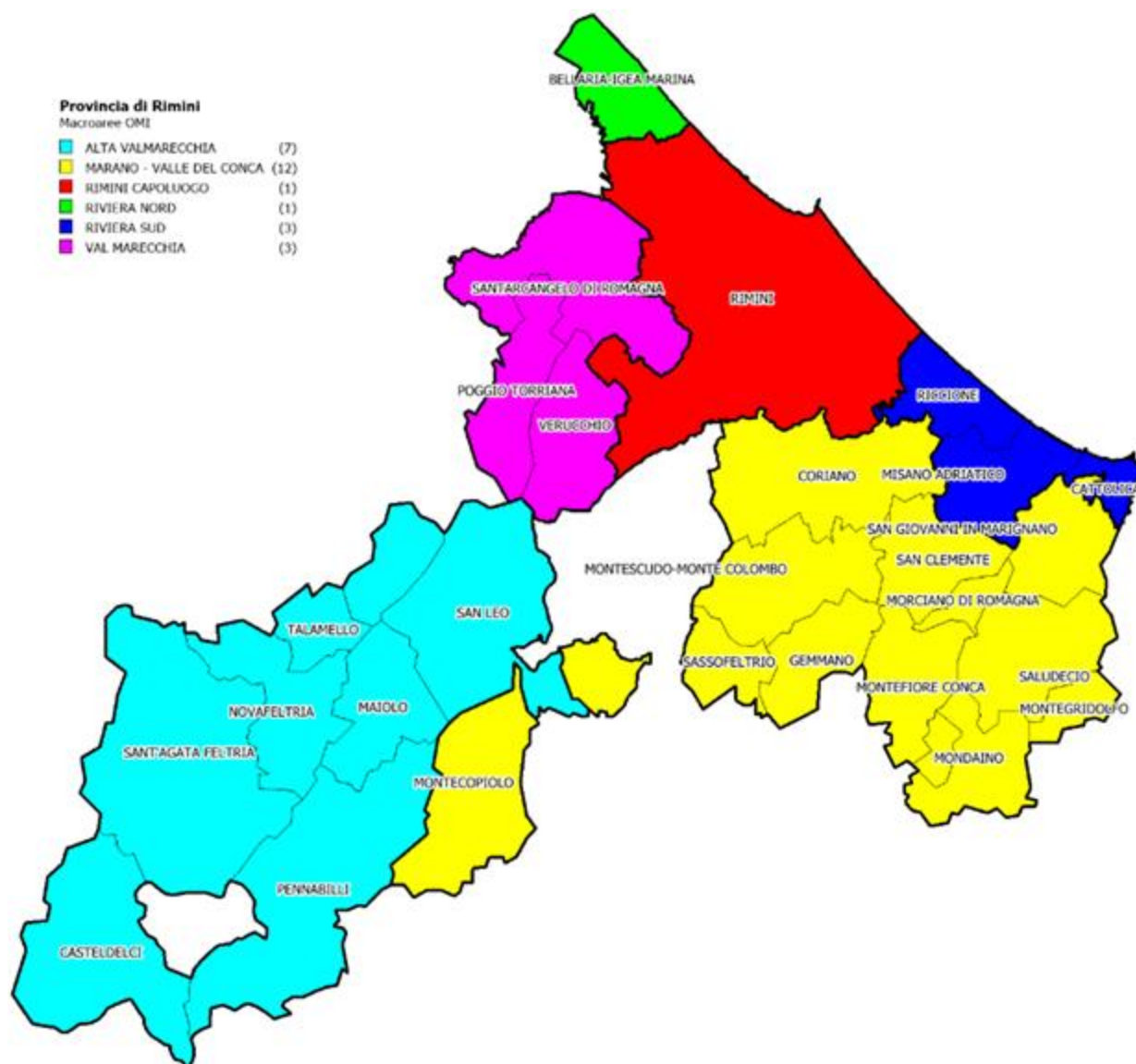


Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTA VALMARECCHIA	213	25,8%	1,7%	0,34	4,7%
MARANO - VALLE DEL CONCA	600	-2,7%	2,2%	-0,07	13,3%
RIVIERA NORD	325	11,5%	2,5%	0,25	7,2%
RIVIERA SUD	1.017	-12,3%	2,3%	-0,34	22,6%
VAL MARECCHIA	407	3,6%	2,2%	0,07	9,0%
RIMINI CAPOLUOGO	1.941	-2,2%	2,4%	-0,06	43,1%
RIMINI	4.504	-2,4%	2,3%	-0,07	100,0%

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

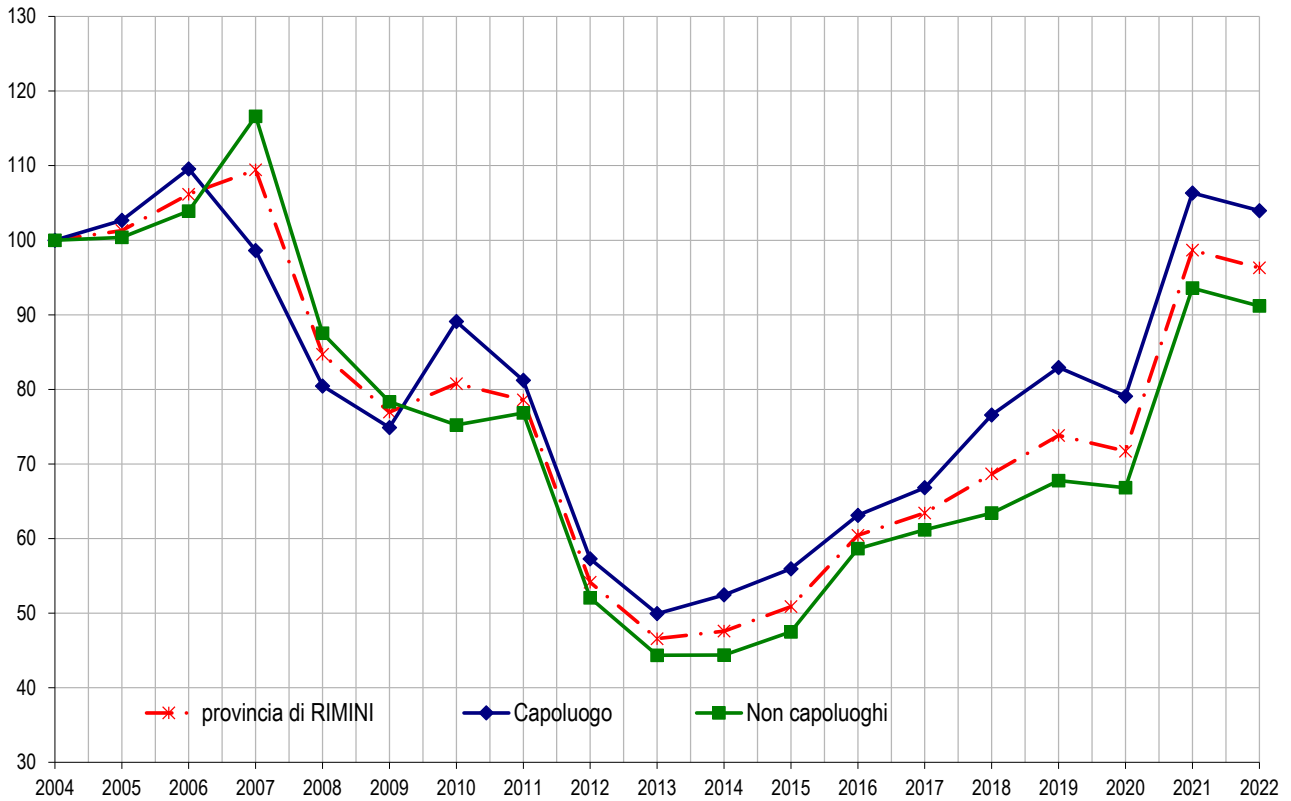


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

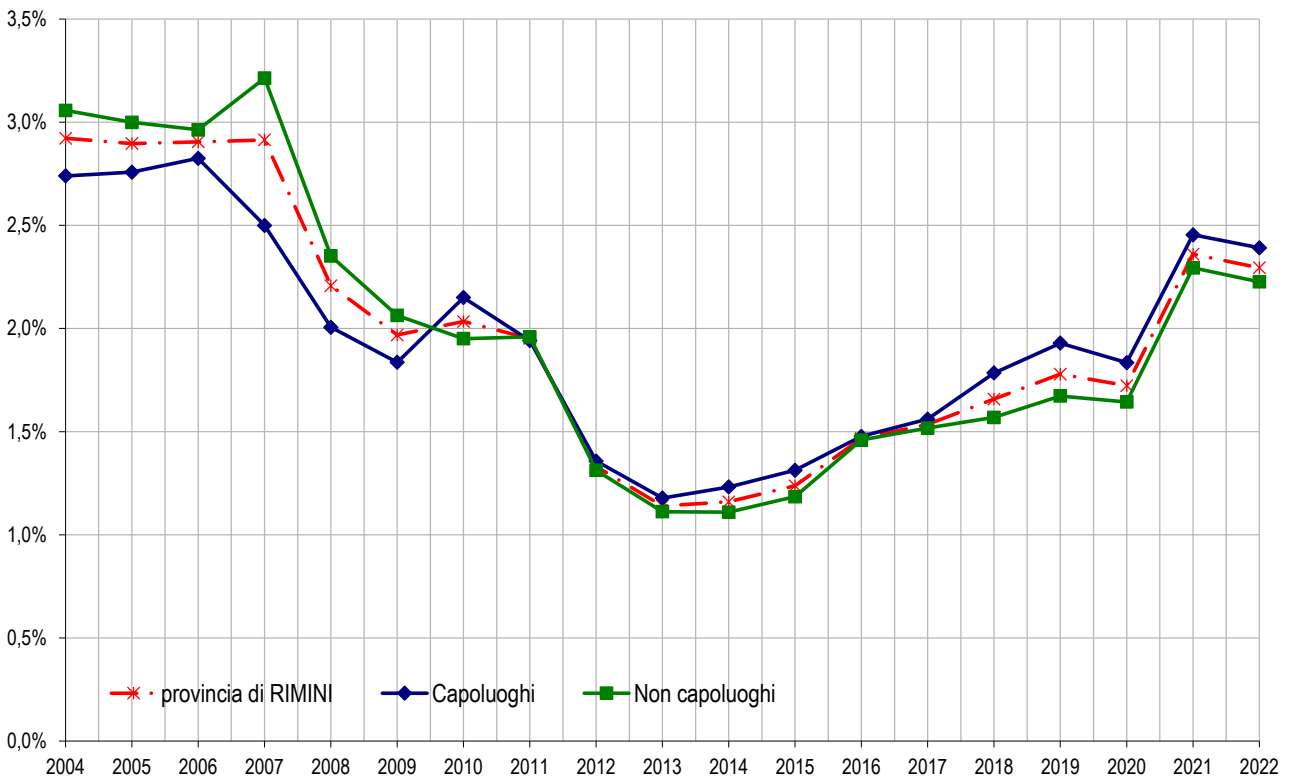
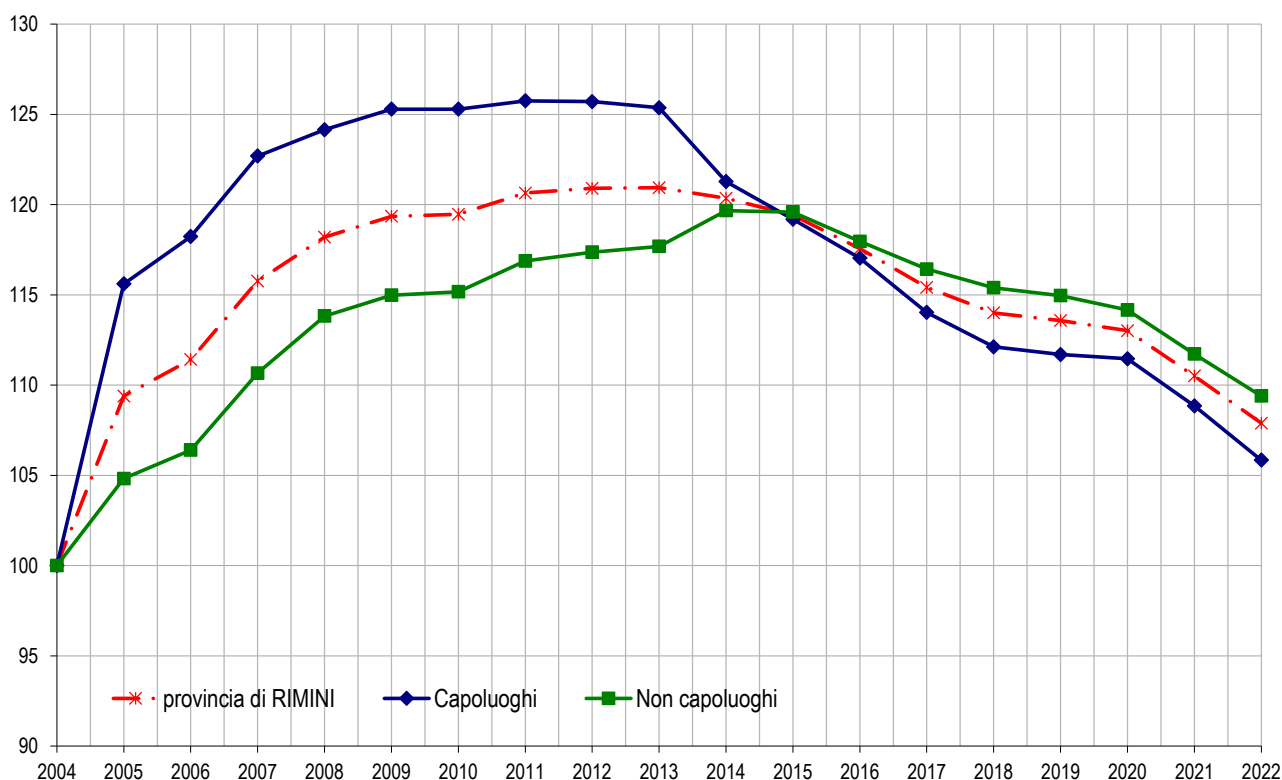


Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTA VALMARECCHIA	1.065	-1,4%
MARANO - VALLE DEL CONCA	1.602	-0,8%
RIVIERA NORD	1.975	-4,0%
RIVIERA SUD	3.070	-2,5%
VAL MARECCHIA	1.699	-0,6%
RIMINI CAPOLUOGO	2.179	-2,8%
RIMINI	2.166	-2,3%

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune - Rimini

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio comunale è stato articolato in 23 Zone OMI di diversa ampiezza, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. In Tabella 41 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle Zone OMI del Comune capoluogo di Rimini.

Osservando i dati riportati, si rileva che nel 2022 Rimini capoluogo, con 1.941 NTN, mostra un calo delle compravendite nel segmento residenziale del -2,2% rispetto al 2021, in controtendenza con l'andamento positivo regionale. La contrazione non è omogenea, né diffusa in tutte le zone OMI; le variazioni oscillano da + 69,4% della zona E2 (Santa Giustina-Zona Ikea) a -36,1% della zona D4 (Turchetta). Assume scarsa significatività la variazione osservata per la zona D6 – Colle Covignano, pari a + 300%, in quanto determinata da un irrisorio numero di compravendite.

In termini assoluti, il maggior numero di scambi si registra nella zona B5 (375 NTN), seguita dalle zone D9 (218 NTN), C3 (166 NTN) B1 (165 NTN) e B7 (132 NTN).

Per quanto riguarda l'aspetto economico, sull'intero comune si registra una modesta flessione rispetto all'anno precedente (-3%) con una quotazione media pesata di 2.270 €/m². Le variazioni sono comprese tra il -4,5% della zona B2 e il -2,1% delle zone C1, C3, D6 e D11.

In termini di apprezzamento, è ancora la zona di Marina Centro (B7) a conservare il ruolo principale con una quotazione pari a 2.858 €/m², mentre la quotazione più modesta pari a 1.700 €/m² si registra nel Zone extraurbane (E1, E2, E3) e nella zona rurale (R5).

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rimini

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	CENTRO STORICO E BORGO SAN GIULIANO	165	37,4%	3,10%	2.483	-2,8%
B2	SAN GIULIANO MARE - DA PARCO XXV APRILE ALLA DARSENA	88	-19,5%	1,86%	2.500	-4,5%
B5	CORONA URBANA	375	-18,1%	2,36%	2.371	-3,9%
B7	MARINA CENTRO	132	-5,7%	2,47%	2.858	-2,6%
C1	RIVABELLA	34	30,4%	2,20%	2.342	-2,1%
C2	LUNGOMARE G. DI VITTORIO TRA P.LE TOSCANINI E P.LE CROCE	26	-14,4%	2,61%	2.525	-2,3%
C3	LAGOMAGGIO - OSPEDALE	166	2,9%	2,42%	2.358	-2,1%
C4	CELLE - CIMITERO - FERROVIA RAVENNA	31	-9,6%	1,59%	2.158	-2,6%
D1	VISERBA E VISERBELLA MONTE FERROVIA	83	-11,5%	2,04%	2.188	-2,8%
D10	BELLARIVA MAR E - MAREBELLO - RIVAZZURRA - MIRAMARE	100	21,2%	3,56%	2.283	-3,4%
D11	VISERBA E VISERBELLA MARE	54	6,3%	2,19%	2.317	-2,1%
D2	TORRE PEDRERA MARE	75	16,3%	2,55%	2.125	-3,2%
D3	TORRE PEDRERA MONTE	7	23,5%	1,26%	1.900	-2,6%
D4	ZONA INDUSTRIALE NORD - TURCHETTA	35	-36,1%	2,46%	2.058	-2,8%
D5	VIA MARECCHIESE A MONTE DELLA STATALE	60	-29,6%	2,00%	2.000	-3,0%
D6	COLLE COVIGNANO	8	300,0%	2,40%	2.375	-2,1%
D7	ZONA GROTTA ROSSA - VILLAGGIO PRIMO MAGGIO	67	12,3%	3,11%	2.208	-2,2%
D8	ZONA ARTIGIANALE SUD - GROSRIMINI	38	11,9%	2,35%	2.117	-2,3%
D9	BELLARIVA - MIRAMARE A MONTE DELLA FERROVIA	218	20,1%	2,52%	2.208	-2,6%
E1	S.VITO	11	26,7%	2,84%	1.700	-2,9%
E2	S.GIUSTINA - ZONA IKEA	25	69,4%	2,32%	1.700	-2,9%
E3	CORPOLO'	17	-10,5%	1,83%	1.700	-2,9%
R5	ZONA AGRICOLA	113	3,5%	1,80%	1.700	-2,9%
nd	ND	17	-61,4%	-	-	-
RIMINI		1.941	-2,2%	2,39%	2.270	-3,0%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Bologna	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 12: Macroaree urbane di Bologna	15
Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI	17
Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI	18
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI	19
Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara	23
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 20: Macroaree provinciali di Forlì-Cesena	29
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 24: Macroaree provinciali di Modena	34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 28: Macroaree provinciali di Parma	40
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 32: Macroaree provinciali di Piacenza	45
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 36: Macroaree provinciali di Ravenna	50
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	51
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 40: Macroaree provinciali di Reggio Emilia	55

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	56
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	57
Figura 44: Macroaree provinciali di Rimini.....	61
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	62
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	63

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	16
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	16
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro storico.....	20
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Nord.....	20
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Cintura esterna Sud	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Collinare	21
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Urbana Periferica	21
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	23
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	25
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ferrara	27
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Forlì.....	32
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Modena.....	38
Tabella 27: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	40
Tabella 28: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 29: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo.....	43
Tabella 30: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 31: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	47
Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Piacenza Capoluogo	48
Tabella 33: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	50
Tabella 34: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 35: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ravenna	53
Tabella 36: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	55
Tabella 37: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	57
Tabella 38: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Reggio Emilia.....	59
Tabella 39: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	61
Tabella 40: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	63

Tabella 41: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rimini.....64