



REPORT UDIENZE E CONVALIDE DI SFRATTO 2025

nella Città Metropolitana di Bologna

DATI IN SINTESI

- **Sessioni di udienza calendarizzate nel 2025:** 45
- **Procedimenti trattati:** 930 totali (603 morosità + 327 finita locazione)
- **Comuni coinvolti:** 54 comuni della Città Metropolitana
- **Convalide totali:** 718 (stima, includendo carry-over da anni precedenti)
- **Protocollo morosità incolpevole – casi possibili:** 402 (66,7% delle udienze per morosità)
- **Protocollo morosità incolpevole – attivati:** 48 (di cui 27 da ACER, 21 da privati)

1. Quadro generale

Il presente report analizza i dati relativi alle udienze per procedimenti di sfratto tenutesi nella Città Metropolitana di Bologna nel corso dell'anno 2025. I dati coprono 54 comuni e distinguono tra due tipologie di procedimento: morosità (mancato pagamento del canone) e finita locazione (scadenza del contratto).

Nel complesso sono stati trattati 930 procedimenti nel corso di 45 udienze calendarizzate, con una media di circa 20,7 sfratti per udienza. La morosità rappresenta la causa prevalente, pari al 64,8% dei casi totali, mentre la finita locazione incide per il restante 35,2%.

1.1 Distribuzione territoriale

Bologna concentra da sola 446 procedimenti su 930, pari al 48% del totale metropolitano, a fronte di una popolazione che rappresenta circa il 38% dell'area. Escludendo Bologna, il resto della Città Metropolitana registra 456 procedimenti con un tasso di 0,073 procedimenti per abitante, leggermente inferiore al capoluogo (0,114).

I comuni con il maggior numero di procedimenti dopo Bologna sono Imola (55), San Lazzaro di Savena (32), Valsamoggia (32) e Zola Predosa (28).

1.2 Indicatori per abitante

Tra i comuni con almeno 10 procedimenti, il tasso più elevato di procedimenti per abitante si registra a Zola Predosa (0,14%), seguita da Pianoro (0,12%) e Bologna (0,11%). Valsamoggia e San Lazzaro di Savena si attestano entrambe intorno allo 0,10%.

2. Andamento mensile

Il calendario delle udienze si distribuisce su 45 sessioni nell'arco dell'anno. Il mese di agosto registra una sola udienza con appena 2 procedimenti, in linea con la sospensione feriale. I mesi di punta per numero di procedimenti trattati sono settembre (120), marzo (105) e maggio (99).

Mese	Sessioni	Morosità	Fin. Loc.	Totale	Sfr./Ud.	% Mor.	% FL
Gennaio	3	50	27	77	25,7	8,3%	8,4%
Febbraio	4	49	15	64	16,0	8,1%	4,6%
Marzo	5	71	34	105	21,0	11,7%	10,5%
Aprile	3	36	20	56	18,7	5,9%	6,2%
Maggio	4	67	32	99	24,8	11,1%	9,9%
Giugno	4	54	29	83	20,8	8,9%	9,0%
Luglio	4	54	35	89	22,3	8,9%	10,8%
Agosto	1	1	1	2	2,0	0,2%	0,3%
Settembre	5	67	53	120	24,0	11,1%	16,4%
Ottobre	4	39	20	59	14,8	6,4%	6,2%
Novembre	4	54	26	80	20,0	8,9%	8,0%
Dicembre	4	61	35	96	24,0	10,1%	10,8%
TOTALE	45	603	327	930	20,7	64,8%	35,2%

% Mor. e % FL indicano la quota mensile sul totale annuo di ciascuna tipologia.

Il picco di settembre si spiega con l'accumulo dei fascicoli non trattati nei mesi estivi. Le finite locazione mostrano una concentrazione particolarmente elevata a settembre (16,4% del totale annuo FL), indicando una stagionalità nella cessazione dei contratti.

3. Analisi per comune – Top 10

La tabella seguente riporta i 10 comuni con il maggior numero totale di procedimenti, con dati disaggregati per tipologia, convalide e incidenza sulla popolazione.

Comune	Mor.	FL	Tot.	Conv. Mor.	Conv. FL	Conv. Tot.	% Conv.	Popolazione	Sfr./Ab.
Bologna	251	195	446	167	162	329	73,8%	390.151	0,11%
Imola	41	14	55	24	8	32	58,2%	69.403	0,08%
San Lazzaro di Savena	20	12	32	12	10	22	68,8%	32.828	0,10%
Valsamoggia	23	9	32	18	12	30	93,8%	32.080	0,10%
Zola Predosa	16	12	28	6	7	13	46,4%	19.466	0,14%
Casalecchio di Reno	15	10	25	9	10	19	76,0%	35.344	0,07%
Pianoro	15	6	21	15	6	21	100,0%	17.866	0,12%
Castel San Pietro Terme	14	5	19	8	3	11	57,9%	20.613	0,09%
San Giovanni in Persiceto	17	2	19	13	4	17	89,5%	28.052	0,07%
Budrio	12	5	17	5	5	10	58,8%	18.421	0,09%

Sfr./Ab. = procedimenti ogni 100 abitanti. Conv. Mor. e Conv. FL = convalide per tipologia. % Conv. = convalide totali su procedimenti totali (valori >100% indicano carry-over da anni precedenti).

Pianoro è l'unico grande comune con un tasso di convalida del 100%, seguito da Valsamoggia (94%) e San Giovanni in Persiceto (89%). Bologna si attesta al 74%, mentre Zola Predosa presenta il tasso più basso del gruppo (46%).

4. Confronto morosità, finita locazione e convalide per comune

La tabella seguente riporta il dettaglio di tutti i 54 comuni monitorati con procedimenti, convalide per tipologia e tasso complessivo di convalida. I valori in grassetto evidenziano la tipologia prevalente per morosità/FL. Le percentuali di convalida in rosso grassetto segnalano tassi pari o superiori al 90%.

Comune	Morosità	Fin. Loc.	Totale	Conv. Mor.	Conv. FL	Conv. Tot.	% Conv.
Alto Reno Terme	12	1	13	9	1	10	77%
Anzola dell'Emilia	6	2	8	6	2	8	100%
Argelato	4	2	6	1	3	4	67%
Baricella	3	—	3	2	—	2	67%

Comune	Morosità à	Fin. Loc.	Totale	Conv. Mor.	Conv. FL	Conv. Tot.	% Conv.
Bentivoglio	3	—	3	2	—	2	67%
Bologna	251	195	446	167	162	329	74%
Borgo Tossignano	3	1	4	4	1	5	125% *
Budrio	12	5	17	5	5	10	59%
Calderara di Reno	2	4	6	4	3	7	117% *
Camugnano	1	—	1	0	—	0	0%
Casalecchio di Reno	15	10	25	9	10	19	76%
Casalfiumanese	3	—	3	3	—	3	100%
Castel D'Aiano	1	—	1	0	—	0	0%
Castel Di Casio	4	—	4	1	—	1	25%
Castel Guelfo	2	1	3	1	—	1	33%
Castel Maggiore	11	4	15	10	3	13	87%
Castel San Pietro Terme	14	5	19	8	3	11	58%
Castello D'Argile	1	1	2	1	1	2	100%
Castenaso	7	4	11	7	3	10	91%
Castiglione dei Pepoli	4	—	4	1	—	1	25%
Crevalcore	8	3	11	8	3	11	100%
Dozza	1	2	3	3	2	5	167% *
Fontanelice	2	—	2	2	—	2	100%
Gaggio Montano	3	—	3	3	—	3	100%
Galliera	3	—	3	3	—	3	100%
Granarolo	9	2	11	4	3	7	64%
Grizzana Morandi	3	—	3	5	—	5	167% *
Imola	41	14	55	24	8	32	58%
Lizzano in Belvedere	2	1	3	0	1	1	33%
Loiano	2	1	3	1	1	2	67%
Malalbergo	5	2	7	5	2	7	100%
Marzabotto	4	3	7	2	3	5	71%
Medicina	7	2	9	7	2	9	100%
Minerbio	4	4	8	3	3	6	75%
Molinella	15	—	15	9	—	9	60%
Monghidoro	2	—	2	1	—	1	50%
Monte San Pietro	4	1	5	5	1	6	120% *
Monterenzio	3	1	4	3	1	4	100%
Monzuno	1	3	4	0	2	2	50%
Mordano	1	—	1	1	—	1	100%
Ozzano dell'Emilia	6	—	6	7	1	8	133% *
Pianoro	15	6	21	15	6	21	100%

Comune	Morosità à	Fin. Loc.	Totale	Conv. Mor.	Conv. FL	Conv. Tot.	% Conv.
Sala Bolognese	4	1	5	5	1	6	120% *
San Benedetto Val di Sambro	1	—	1	1	—	1	100%
San Giorgio di Piano	4	4	8	1	3	4	50%
San Giovanni in Persiceto	17	2	19	13	4	17	89%
San Lazzaro di Savena	20	12	32	12	10	22	69%
San Pietro in Casale	2	—	2	0	—	0	0%
Sant'Agata Bolognese	5	1	6	3	1	4	67%
Sasso Marconi	5	3	8	3	4	7	88%
Valsamoggia	23	9	32	18	12	30	94%
Vergato	6	3	9	11	3	14	156% *
Zola Predosa	16	12	28	6	7	13	46%
TOTALE	603	327	930	604	323	718 **	77%

"—" indica assenza di procedimenti o convalide per quella tipologia. In grassetto la tipologia prevalente (Mor./FL). * Percentuale >100%: le convalide includono procedimenti avviati in anni precedenti il cui termine di grazia è scaduto nel 2025 o a causa di difetti di forma che hanno portato a una convalida successiva.

Su 54 comuni monitorati, 17 registrano esclusivamente procedimenti per morosità. Solo 3 comuni presentano una prevalenza di finita locazione: Calderara di Reno, Dozza e Monzuno. Bologna è il comune con la quota più alta di finita locazione (195 casi, 44% dei propri procedimenti) e registra anche un equilibrio quasi paritario nelle convalide: 167 per morosità (51%) e 162 per finita locazione (49%).

5. Tipologia dei procedimenti

La distinzione tra morosità e finita locazione è fondamentale per orientare le politiche di intervento sociale. I procedimenti per morosità (603) superano di circa l'84% quelli per finita locazione (327).

- **Morosità – totale 2025:** 603 procedimenti (64,8%)
- **Finita Locazione – totale 2025:** 327 procedimenti (35,2%)
- **Tasso di convalida morosità:** circa 70,5% (76,8% se esclusa Bologna)
- **Tasso di convalida finita locazione:** circa 86,9% (101,7% esclusa Bologna)

Il tasso di convalida per finita locazione è strutturalmente più elevato rispetto a quello per morosità: la cessazione del contratto è una condizione oggettiva e raramente contestata in sede giudiziale. Nei procedimenti per morosità, invece, vi è maggiore spazio per accordi stragiudiziali e per il ripianamento del debito. È da considerare inoltre che in tali procedimenti il conduttore può richiedere il "termine di grazia", ovvero un periodo di tre mesi per saldare l'arretrato: ciò implica che nelle convalide registrate nel 2025 siano quasi certamente inclusi procedimenti la cui prima udienza si è tenuta negli ultimi mesi del 2024. Per lo stesso motivo, alcune convalide relative a udienze del quarto trimestre 2025 potrebbero non essere ancora state registrate.

6. Protocollo per la morosità incolpevole

Un elemento qualificante della presente rilevazione è il monitoraggio dei casi in cui potrebbe essere attivato il protocollo per la morosità incolpevole e della frequenza con cui viene effettivamente avviato. I dati relativi ai protocolli attivati sono disponibili per 9 comuni; per i restanti 45 la rilevazione non ha potuto essere effettuata per assenza di dati.

Il protocollo per la morosità incolpevole — che prevede il saldo dell'arretrato tramite un contributo a valere su fondi pubblici — si articola, nella Città Metropolitana di Bologna, su due livelli di valutazione: uno oggettivo, basato su requisiti predefiniti, e uno soggettivo, rimesso all'ufficio comunale competente sulla incolpevolezza della morosità. L'accesso al contributo è subordinato in ogni caso all'assenso del locatore, anche quando entrambi i livelli di valutazione risultino soddisfatti, che deve per forza firmare l'accordo. Nel presente report, l'espressione "protocolli possibili" indica i casi in cui sono presenti i requisiti oggettivi, così come comunicato dai Comuni alle OO.SS. prima di ciascuna sessione. Bisogna tenere conto, quindi, che non sappiamo, tra questi, in quanti casi gli uffici comunali avrebbero stabilito l'incolpevolezza, in quanto il proprietario dell'immobile non ha dato il suo assenso per attivare il procedimento.

6.1 Riepilogo complessivo

Indicatore	Valore	Incidenza
Udienze totali (morosità)	603	100%
di cui con locatori privati	586	97,2%
di cui ACER – procedimento ordinario	17	2,8%
Udienze ACER con Regio Decreto	n.d.	—
Protocolli possibili (totale)	402	66,7% su ud. tot.
di cui possibili con privati	398	67,9% su ud. priv.
di cui possibili con ACER (ord.)	4	23,5% su ud. ACER ord.
Protocolli attivati (totale)	46	11,4% su possibili
di cui da ACER (incl. R.D.)	27 *	58,7% dei prot. tot.
di cui da privati	19	4,8% su ud. priv.

* I 27 protocolli ACER a Bologna includono con ogni probabilità casi provenienti dalle udienze con Regio Decreto, il cui numero non è stato rilevato in quanto le OO.SS. non ne hanno visibilità. L'analisi del peso dei protocolli ACER è al momento infattibile senza quei dati.

Su 402 situazioni in cui sarebbe teoricamente possibile attivare il protocollo, ne vengono avviati solo 46 (11,4%). I protocolli ACER (27) pesano il 56,3% del totale, mentre i privati li attivano solo in 21 casi su 435 possibili (4,8%).

6.2 Dettaglio per comune

Comune	LOCATORI PRIVATI				ACER			Tot. Prot.
	Ud.	Poss.	Prot.	% Poss.	Ud. ord.	Poss.	Prot. (incl.R.D.)	
Bologna	241	160	13	8%	10	3	27 *	40
Imola	41	37	2	5%	—	—	0	2
Casalecchio di Reno	15	7	0	0%	—	—	0	0

Comune	LOCATORI PRIVATI				ACER			Tot. Prot.
	Ud.	Poss.	Prot.	% Poss.	Ud. ord.	Poss.	Prot. (incl.R.D.)	
Castel Di Casio	4	3	2	67%	—	—	0	2
Lizzano in Belvedere	2	1	1	100%	—	—	0	1
Monterenzio	3	1	0	0%	—	—	0	0
San Lazzaro di Savena	18	16	1	6%	2	—	0	1
Sasso Marconi	5	4	0	0%	—	—	0	0
Valsamoggia	23	17	2	12%	—	—	0	2
Zola Predosa	16	7	0	0%	—	—	0	0
TOTALE	356	247	21	8,5%	12	3	27 *	48

* A Bologna i 27 protocolli ACER includono probabilmente casi dalle udienze con Regio Decreto. "—" indica assenza di udienze/dati ACER per quel comune. Ud. = udienze; Poss. = protocolli possibili; Prot. = protocolli attivati.

Tra i privati, solo Castel Di Casio (2 su 3 possibili, 67%) e Lizzano in Belvedere (1 su 1, 100%) mostrano tassi elevati. Comuni con molti casi possibili come Valsamoggia (17), Casalecchio (15), Zola Predosa (7) e Sasso Marconi (4) non registrano alcun protocollo con privati. Il quadro conferma che la bassa adesione dei locatori privati è strutturale e non limitata a singoli comuni.

7. Considerazioni conclusive

I dati del 2025 confermano una pressione abitativa significativa nella Città Metropolitana di Bologna.

Nonostante la prevalenza numerica dei procedimenti per morosità, i dati sulla finita locazione presentano un quadro preoccupante. A Bologna, il 56% delle udienze ha riguardato la morosità e il 44% la finita locazione; considerando tuttavia le sole convalide, il rapporto si assottiglia ulteriormente: 51% contro 49%. Su scala regionale, in Emilia-Romagna gli sfratti per finita locazione sono cresciuti di 3,6 volte nell'arco degli ultimi dieci anni, con un'accelerazione particolarmente marcata nel capoluogo: se fino a pochi anni fa incidevano per il 10-20% del totale, oggi raggiungono il 50%. Questo dato implica che interi nuclei familiari in regola con i pagamenti fino all'ultimo giorno vengano costretti a lasciare la propria abitazione. Si tratta di un sintomo della progressiva finanziarizzazione del mercato degli affitti, che determina l'espulsione dei ceti meno abbienti dal capoluogo: lo sfratto per finita locazione è spesso riconducibile alla volontà del proprietario di aumentare significativamente il canone o di riconvertire l'immobile verso la locazione turistica breve. Bisogna far presente che in nessun modo, in questi anni, si è alterato l'impianto di tassazione degli introiti dovuti ai contratti di locazione, e che quindi le spese in capo al locatore non sono aumentate.

Sul fronte della morosità, i dati evidenziano l'inefficacia del protocollo per la morosità incolpevole. In una città attraversata da un susseguirsi di crisi industriali e da un crescente ricorso alla cassa integrazione, manca una risposta adeguata al problema. Il numero esiguo di protocolli attivati rispetto ai soggetti in possesso dei requisiti di accesso dimostra il limite strutturale dello strumento: la necessità dell'assenso del locatore. Come SUNIA, riteniamo indispensabile rimuovere questa barriera: chi si trova nell'impossibilità di pagare l'affitto per perdita del lavoro o per altre cause riconducibili a incolpevolezza non può essere lasciato senza tutele. A ciò si aggiunge che il Piano Casa, recentemente convertito in legge, ha eliminato tutte le risorse destinate al Fondo per la morosità incolpevole. A partire da maggio 2026 ci si trova quindi nella paradossale situazione in cui l'adesione al protocollo è possibile soltanto nei comuni che abbiano stanziato risorse proprie, introducendo un'ulteriore disuguaglianza nell'accesso allo strumento. Gli enti

locali, già da anni penalizzati dal definanziamento, si trovano così a dover gestire da soli l'emergenza abitativa, privi di qualsiasi supporto da parte del governo nazionale.

Una riflessione a parte meritano gli sfratti nell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), i cui dati non sono al momento disponibili, non essendo inclusi nelle informazioni trasmesse alle OO.SS. Questa lacuna informativa impedisce qualsiasi valutazione sulla gestione del fenomeno da parte di ACER, dei Comuni e della Regione Emilia-Romagna.

Occorre infine ricordare che il 12 febbraio 2026 la Prefettura di Bologna ha disdetto l'accordo relativo al "Tavolo Sfratti", suscitando la netta contrarietà dei sindacati degli inquilini, delle associazioni dei proprietari e delle istituzioni cittadine. Di fronte a una crisi abitativa conclamata, la rappresentanza del governo sul territorio ha scelto di affidare la gestione degli sfratti alla forza pubblica, eliminando l'unico strumento di confronto e governo del fenomeno che consentiva alle parti di ricercare soluzioni condivise. Il Tavolo svolgeva infatti una funzione di concertazione tra inquilini, proprietari e istituzioni, con l'obiettivo di garantire al conduttore una sistemazione abitativa alternativa e al locatore una data certa per il rilascio dell'immobile. Alla mediazione si è preferita la repressione.