

# Le forme dell'ERS: Indagine regionale sull'edilizia residenziale sociale

OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO

# Le forme dell'ERS:

## Indagine regionale sull'edilizia residenziale sociale

Report locazione

### Osservatorio regionale del sistema abitativo

Marzo 2024

a cura di ART-ER Attrattività Ricerca Territorio

Coordinamento:

Serena Maioli, ART-ER - Responsabile Unità Ecosistemi Urbani e Innovazione

Ambra Lombardi, ART-ER - Unità Ecosistemi Urbani e Innovazione

In collaborazione con:

Gianluigi Chiaro, ART-ER – collaboratore Unità Ecosistemi Urbani e Innovazione

Per conto di Regione Emilia-Romagna - Settore Governo e Qualità del Territorio

**ART-ER Attrattività Ricerca Territorio** è la Società Consortile dell'Emilia-Romagna per favorire la crescita sostenibile della regione attraverso lo sviluppo dell'innovazione e della conoscenza, l'attrattività e l'internazionalizzazione del territorio.

### Ringraziamenti

Si ringraziano per la preziosa collaborazione Investire sgr, ConCopAr, Legacoop Abitanti, Confcooperative Habitat e le cooperative Unioncasa, Snoopy Casa, Ansaloni, Risanamento, Dozza, Castello, Uni.C.A.P.I., Indacoo, Andria, Abicoop Bassa Reggiana, Case Popolari Mancasale e Coviolo.

## INDICE

<b>1. I PRINCIPALI RISULTATI DELL'ANALISI</b>	<b>4</b>
<b>2. INTRODUZIONE</b>	<b>5</b>
2.1 IL PERIMETRO DELLA RICERCA: UNA DEFINIZIONE DI ERS	5
2.2 MAPPA DELLE FONTI - ERS IN LOCAZIONE	6
<b>3. MAPPATURA DELL'OFFERTA DI ERS IN LOCAZIONE</b>	<b>8</b>
3.1 UNA PANORAMICA NEI 13 COMUNI	8
3.2 LE COOPERATIVE	10
3.3 I FONDI IMMOBILIARI	14
3.4 ERS PUBBLICO	17
<b>4. ANALISI DEI CANONI DI LOCAZIONE</b>	<b>18</b>
<b>5. MODELLI DI FINANZIAMENTO DELL'ERS</b>	<b>21</b>
5.1 LE COOPERATIVE	21
5.2 I FONDI IMMOBILIARI	22
5.3 ERS PUBBLICO	23
<b>6. STIMA DEL FABBISOGNO DI ERS</b>	<b>24</b>
<b>APPENDICE - Schede di dettaglio dei 13 Comuni campione</b>	<b>32</b>



# 1. I PRINCIPALI RISULTATI DELL'ANALISI

- L'indagine rappresenta un primo esperimento di analisi, raccolta e mappatura di dati relativi all'ERS a livello regionale. I risultati si riferiscono alle sole forme della locazione e per un **campione composto dai 13 comuni** con popolazione superiore a 50.000 abitanti.
- Sono stati mappati complessivamente **9.481 alloggi in locazione dedicati a ERS**. L'offerta risulta, così articolata:
  - proprietà delle cooperative edilizie e di abitanti: **5.832** in assegnazione in godimento (canone medio di 55 €/mq/anno) e **60** a canone calmierato (canone medio di 78 €/mq/anno);
  - proprietà di fondi immobiliari: **909** a canone calmierato (canone medio di 56 €/mq/anno);
  - proprietà pubblica: **2.680 alloggi**, prevalentemente di Comuni e ACER
- Negli ultimi decenni le risorse pubbliche destinate alla produzione di ERS sono state progressivamente ridotte e compensate da **un maggior indebitamento bancario dei promotori**. Anche le iniziative legate al sistema dei fondi immobiliari hanno registrato una riduzione dei contributi delle Sgr tra le stagioni del FIA e del FNAS. In questo quadro il PNRR assume notevole importanza, seppure si tratti di una misura a termine.
- Dall'analisi delle famiglie che hanno presentato ISEE, è possibile ipotizzare siano **almeno 64.703 le famiglie potenzialmente interessate a soluzioni di ERS** sull'intero territorio regionale. Poco più della metà risiede nei 13 comuni campione.
- Dalla lettura dei canoni di locazione attualmente pagati delle famiglie in affitto nei 13 comuni campione, emerge che 35.425 famiglie su 109.484 totali stanno potenzialmente bene con un'incidenza canone/ISEE inferiore al 30%; al contrario, per 57.264 famiglie, **poco più della metà del campione, l'incidenza canone/ISEE è superiore al 50%**. Imponendo al medesimo campione un canone di locazione da 60-75-90 €/mq/anno (equivalente a 400-500-600 euro/mese) si evidenzia un aumento progressivo delle famiglie in grave difficoltà a conferma della necessità di un ERS per la parte più bassa della fascia grigia.
- In appendice le **schede di sintesi** restituiscono per ognuno dei 13 comuni campione i canoni relativi alle differenti tipologie di locazione, una stima del canone soglia sostenibile e una selezione di dati immobiliari e socio-demografici di contesto.

## 2. INTRODUZIONE

“Le forme dell'ERS: indagine regionale sull'edilizia residenziale sociale” è promossa da ORSA, l'Osservatorio del Sistema abitativo di Regione Emilia-Romagna che si occupa di analizzare i fabbisogni abitativi, supportare l'elaborazione di politiche per la casa e comprendere i fenomeni complessi legati alla situazione abitativa.

L'indagine rappresenta un primo esperimento di analisi, raccolta e mappatura di dati relativi all'ERS a livello regionale. Un campo di ricerca fino a oggi poco esplorato a questa scala che sconta alcuni ostacoli, a partire dalla definizione incerta del concetto stesso di ERS.

Questa ricerca intende **fornire un contributo utile a tracciare le principali caratteristiche dell'edilizia sociale**, a partire dall'individuazione e lettura delle esperienze esistenti nel contesto regionale e, in secondo luogo, restituire una prima stima dell'offerta esistente.

L'ambizione, in ultimo, è quella di costruire una ricognizione che nel tempo possa venire arricchita, monitorata e aggiornata.

### 2.1 IL PERIMETRO DELLA RICERCA: UNA DEFINIZIONE DI ERS

Coerentemente a quanto definito dal DM 22 aprile 2008, il principale riferimento normativo sul tema, sono stati considerati oggetto della ricerca i progetti residenziali e gli interventi, di natura sia pubblica che privata, con le seguenti caratteristiche:

- avere come principale finalità il perseguimento dell'accesso alla casa a un costo contenuto;
- rivolgersi ad un target escluso dall'ERP e in sofferenza sul mercato privato (la cosiddetta “fascia grigia”);
- essere realizzate grazie ad un'agevolazione di natura pubblica (ad es. sgravi fiscali, contributi, agevolazioni urbanistiche) diretta o indiretta;
- aver prodotto un'offerta di alloggi potenzialmente disponibile sul mercato sia in locazione che in vendita<sup>1</sup>

Si specifica che, sebbene possano rientrare nella più ampia definizione di ERS, **non sono oggetto dell'indagine**:

- gli alloggi edilizia residenziale pubblica (ERP);

---

<sup>1</sup> Si intende con "potenzialmente disponibile" il patrimonio che al momento della rilevazione risulti libero e quello occupato che possa ritornare nelle disponibilità dopo un periodo più o meno lungo di occupazione.



- i servizi di accoglienza transitoria, di emergenza abitativa e di housing first;
- i co-housing di iniziativa privata;
- gli alloggi di edilizia agevolata o convenzionata che siano già stati acquistati o riscattati (nel caso di locazioni con patto di futura vendita o proprietà differita).

L'offerta così identificata è stata classificata secondo tre tipologie:

- alloggi destinati alla locazione;
- alloggi destinati alla vendita convenzionata;
- alloggi destinati a bisogni speciali (in cui la permanenza, in genere, è limitata a un periodo medio-breve).

**In questa relazione vengono presentati i dati raccolti in merito alla locazione al 31/10/2023.**

Infine, poiché le iniziative di ERS tendono a concentrarsi nei contesti urbani in cui la tensione abitativa è maggiore e visto il carattere sperimentale della ricerca, si è scelto di limitare l'ambito di studio ai **13 comuni regionali con una popolazione superiore a 50.000 abitanti**: i 9 comuni capoluogo a cui si aggiungono i 3 comuni di Carpi, Imola e Faenza.

## **2.2 MAPPA DELLE FONTI - ERS IN LOCAZIONE**

La ricognizione dei dati è avvenuta a partire dall'identificazione dei soggetti proprietari dell'offerta, tramite i quali è stato possibile ricostruire l'entità e le caratteristiche del patrimonio esistente.

Lo schema che segue (fig. 1) riassume le principali fonti che sono state consultate e la relativa offerta prodotta.

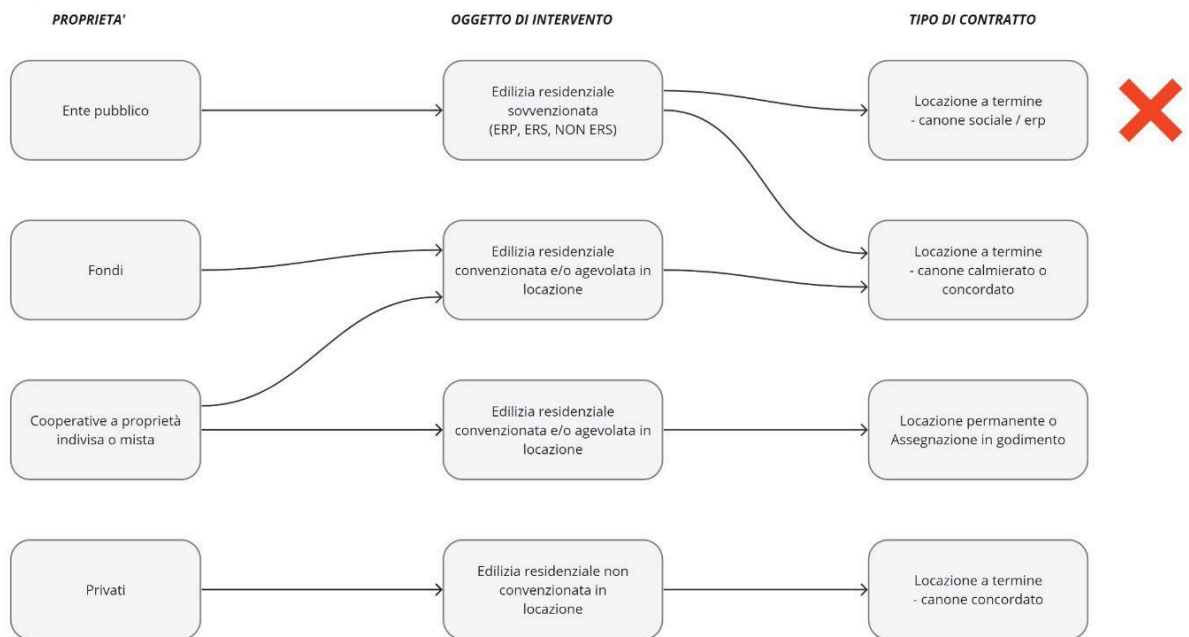
Per quanto riguarda il patrimonio pubblico composto in prevalenza da edilizia residenziale sovvenzionata, è stato possibile utilizzare i dati presenti nel database ORSA che contiene informazioni riguardanti l'offerta destinata a ERP, NON ERP ed ERS. Ai fini dell'indagine è stato preso in considerazione solo quest'ultimo.

In merito al patrimonio privato, esito di interventi di edilizia residenziale convenzionata e agevolata, sono stati coinvolti sia il mondo della cooperazione, in particolare le cooperative a proprietà indivisa e mista che hanno realizzato nel corso del Novecento un'offerta consistente in assegnazione in godimento o in locazione a canone calmierato, sia i fondi di investimento immobiliare, responsabili dei recenti interventi di social housing. In questi casi i dati sono stati raccolti tramite interviste, incontri e questionari di rilevazione del patrimonio. Si ringraziano tutti i soggetti che hanno partecipato alla rilevazione, il cui contributo è stato fondamentale per ricostruire il quadro informativo.

Un ultimo contributo legato alla locazione, riguarda il patrimonio di privati cittadini affittato a canone concordato. Per quest'ultima offerta non è stato possibile mappare il numero complessivo di contratti attivi, ma è

stata ricostruita un'indicazione sui canoni applicati a partire dagli accordi territoriali vigenti.

**Fig.1 Schema di sintesi delle fonti informative consultate. Elaborazione ART-ER**





### 3. MAPPATURA DELL'OFFERTA DI ERS IN LOCAZIONE

#### 3.1 UNA PANORAMICA NEI 13 COMUNI

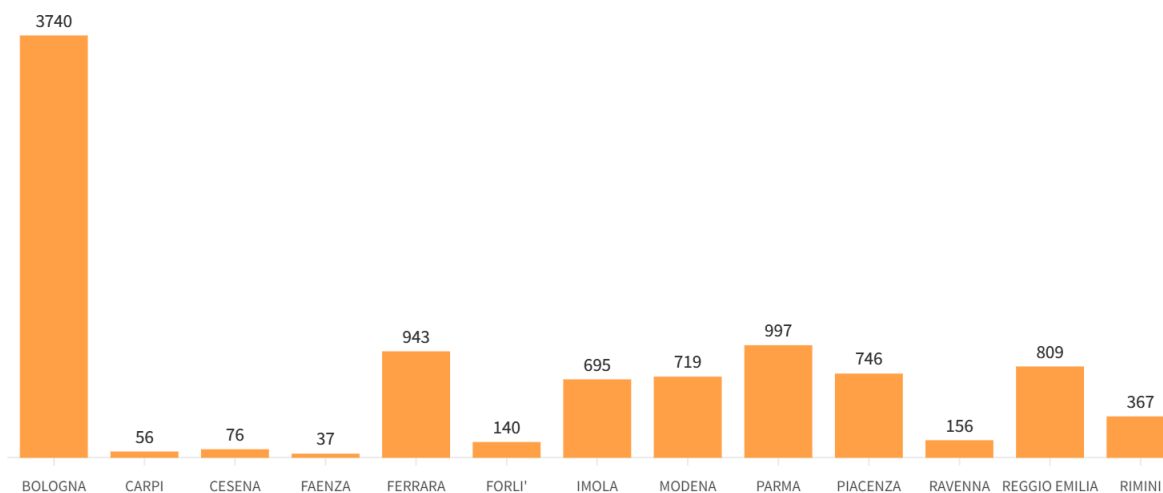
All'interno dei confini amministrativi dei 13 comuni campione, sono stati mappati complessivamente **9.481 alloggi in locazione dedicati a ERS**, di questi 6.801 alloggi di proprietà privata (tra offerta cooperativa e fondi immobiliari) e 2.680 di proprietà pubblica.

Il canone medio applicato è di **65 €/mq/anno** (pari a 5.200 euro/anno o a 433 euro/mese nel caso di un appartamento di 80 mq).

Osservando la distribuzione dell'offerta nei 13 comuni campione si nota che quasi il 40% è localizzata nel comune di Bologna e oltre il 90% è concentrata nei comuni emiliani di Ferrara, Parma, Reggio Emilia, Piacenza e Modena.

La tab. 1 riporta nel dettaglio l'offerta prodotta dai differenti attori.

Fig.2 Distribuzione degli alloggi ERS in locazione nei comuni campione. Elaborazione ART-ER



**Tab. 1 Distribuzione degli alloggi ERS in locazione nei 13 comuni campione suddivisi per proprietà. Elaborazione ART-ER**

COMUNE	Cooperative		Fondi immobiliari	Ente Pubblico	N. totale di alloggi in locazione nel comune
	N. alloggi in assegnazione in godimento o locazione permanente	N. alloggi in locazione con altra formula	N. alloggi a canone calmierato	N. alloggi pubblici gestiti da ACER	
BOLOGNA	2.995	0	41	704	3.740
CARPI	47	2	0	7	56
CESENA	0	0	76	0	76
FAENZA	19	0	0	18	37
FERRARA	598	12	139	194	943
FORLI'	0	0	53	87	140
IMOLA	650	0	0	45	695
MODENA	486	46	124	63	719
PARMA	0	0	265	732	997
PIACENZA	554	0	144	48	746
RAVENNA	130	0	0	26	156
REGGIO EMILIA	353	0	40	416	809
RIMINI	0	0	27	340	367
<b>Totale</b>	<b>5.832</b>	<b>60</b>	<b>909</b>	<b>2.680</b>	<b>9.481</b>

## 3.2 LE COOPERATIVE

Secondo l'Albo Cooperative Edilizie di Abitazione e Consorzi del Ministero delle Imprese e del Made in Italy<sup>2</sup>, sono complessivamente **40 le cooperative edilizie e di abitanti presenti in Emilia-Romagna**.

Di queste **33 sono attive** e presentano le seguenti caratteristiche:

- distribuzione territoriale: oltre la metà si concentra nel territorio compreso tra le province di Bologna-Reggio Emilia-Modena;
- affiliazione: 18 su 33 sono iscritte a Legacoop, 10 su 33 a Confcooperative, 1 a entrambe le associazioni, 2 ad AGCI e 2 a nessuna associazione;
- tipologia di cooperativa: suddivise in maniera equilibrata tra cooperative a proprietà indivisa (10), divisa (11) e mista (12).

**L'indagine si concentra sulle cooperative a proprietà indivisa e mista**, alle quali è stato chiesto di compilare un form di raccolta dati sulla locazione. Per le sole cooperative a proprietà indivisa è stato richiesto di fornire le informazioni non solo per i 13 comuni campione, ma per tutto il territorio regionale<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Disponibile su:

<https://www.mimit.gov.it/it/impresa/cooperative/albo-delle-societa-cooperative-edilizie>

<sup>3</sup> Per le cooperative a proprietà indivisa che non hanno inviato le risposte, è stato possibile integrare le informazioni mancanti dalla lettura dei bilanci.

## CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO ERS IN LOCAZIONE

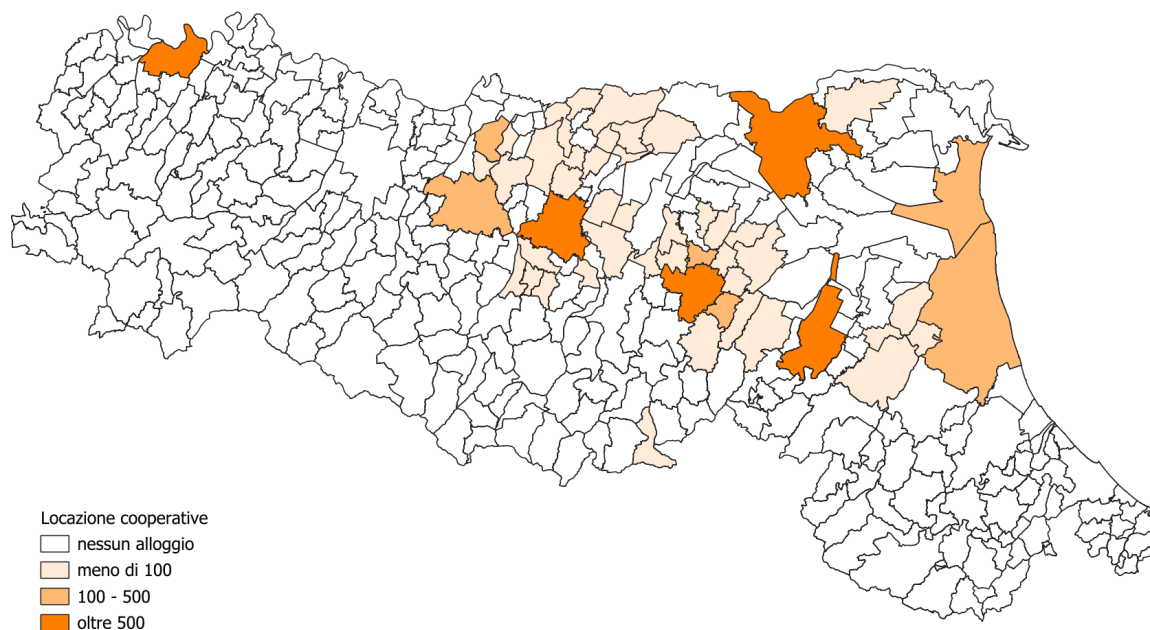
Per quanto riguarda l'offerta cooperativa in locazione sul territorio regionale sono stati mappati **7.384 alloggi in locazione permanente o assegnazione in godimento**, di cui **5.832 (78%) nei 13 comuni campione**. Il canone medio applicato: 55 €/mq/anno con un patrimonio sfitto pressoché nullo.

A questi si aggiungono ulteriori **86 alloggi in locazione a canone calmierato**, di cui **60 (70%) nei comuni campione**. Sono considerate in questa categoria varie formule di locazione, dall'assegnazione in godimento a termine, al canone ordinario 4+4, al concordato e un caso di concessione gratuita.

In generale si tratta di formule abitative di media durata, che possono prevedere servizi aggiuntivi (come ad esempio la presenza di arredamento). Il canone medio è generalmente più alto rispetto alle formule di assegnazione in godimento e si aggira intorno ai **78 €/mq/anno**.

Le tabelle che seguono, con il dettaglio dell'offerta nei comuni campione e negli altri comuni regionali, evidenziano l'ampia diffusione della formula in assegnazione in godimento.

Fig. 3 Distribuzione del totale degli alloggi di proprietà delle cooperative in locazione. Elaborazione ART-ER



Tab. 2 Distribuzione dell'offerta cooperativa nei comuni campione distinta per tipologia di locazione. Elaborazione ART-ER

COMUNE	N. alloggi totali	N. alloggi in assegnazione in godimento	N. alloggi in locazione con altra formula
BOLOGNA	2.995	2.995	0
CARPI	49	47	2
CESENA	0	0	0
FAENZA	19	19	0
FERRARA	610	598	12
FORLI'	0	0	0
IMOLA*	650	650	0
MODENA	532	486	46
PARMA	0	0	0
PIACENZA*	554	554	0
RAVENNA	130	130	0
REGGIO EMILIA*	353	353	0
RIMINI	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>5.892</b>	<b>5.832</b>	<b>60</b>

\* dati integrati dalla lettura dei bilanci

**Tab. 3 Distribuzione dell'offerta cooperativa negli altri comuni regionali distinta per tipologia di locazione. Elaborazione ART-ER**

<b>PROVINCIA</b>	<b>COMUNE</b>	<b>N. alloggi totali</b>	<b>N. alloggi in assegnazione in godimento</b>	<b>N. alloggi in locazione con altra formula</b>
BO	ANZOLA DELL'EMILIA	28	28	0
	BENTIVOGLIO	13	13	0
	BUDRIO	79	79	0
	CALDERARA DI RENO	35	35	0
	CASTEL MAGGIORE	110	110	0
	CASTEL SAN PIETRO TERME	19	19	0
	CASTENASO	18	18	0
	CASTIGLIONE DEI PEPOLI	12	12	0
	GRANAROLO DELL'EMILIA	22	22	0
	MINERBIO	30	30	0
	OZZANO DELL'EMILIA	35	35	0
	PIANORO	29	29	0
	SALA BOLOGNESE	23	23	0
	SAN GIORGIO DI PIANO	10	10	0
	SAN LAZZARO DI SAVENA	190	190	0
	SANT'AGATA BOLOGNESE	24	24	0
FE	COMACCHIO	139	139	0
	COPPARO	42	36	6
MO	CAMPOSANTO	57	57	0
	CASTELFRANCO EMILIA	68	67	1
	CONCORDIA SULLA SECCHIA	25	25	0
	FINALE EMILIA	18	18	0
	FIORANO MODENESE	18	18	0
	FORMIGINE	32	32	0
	MARANELLO	18	18	0
	MEDOLLA	12	6	6
	MIRANDOLA	38	38	0
	NONANTOLA	9	9	0
	NOVI DI MODENA	18	18	0
	SAN FELICE SUL PANARO	14	14	0
	SAN PROSPERO	4	0	4
	SASSUOLO	51	51	0
	SOLIERA	35	30	5
	SPILAMBERTO	2	0	2
RA	BAGNACAVALLO	3	3	0
	COTIGNOLA	4	4	0

PROVINCIA	COMUNE	N. alloggi totali	N. alloggi in assegnazione in godimento	N. alloggi in locazione con altra formula
	RUSSI	15	15	0
RE	BAGNOLO IN PIANO	15	15	0
	CAMPAGNOLA EMILIA	24	24	0
	CORREGGIO	46	45	1
	NOVELLARA	194	193	1
<b>Totale</b>		<b>1.578</b>	<b>1.552</b>	<b>26</b>

## GESTIONE DEI PROGETTI ABITATIVI

Negli ultimi anni, parallelamente alla diffusione degli interventi di *housing sociale*, si è affermato il concetto di **gestione integrata**, che prevede la presenza di un unico soggetto (o più soggetti in stretto coordinamento) farsi carico di:

- **gestione amministrativa** (o *property management*), che riguarda l'attività amministrativa, economica e fiscale di un immobile con l'obiettivo di preservarne o accrescerne il valore<sup>4</sup>;
- **gestione tecnica** (o *facility management*), che riguarda le attività finalizzate a garantire la piena funzionalità dell'immobile<sup>5</sup>;

<sup>4</sup> Tra le attività del *property manager* rientrano il coordinamento e la gestione dei rapporti contrattuali con gli inquilini, gli adeguamenti tecnico-normativi, i rapporti condominiali e consortili, le attività di amministrazione.

<sup>5</sup> Tra le attività del *facility manager* rientra la manutenzione e gestione delle parti comuni e dell'impiantistica (es. riscaldamento e condizionamento, impianto elettrico, idrico e antincendio) la gestione di eventuali servizi accessori (es. servizi di pulizia e di gestione dei rifiuti, reception e portierato di sicurezza, posta e logistica interna) e il rapporto con fornitori esterni.

- **gestione sociale** (o *social management*), che riguarda aspetti connessi alla relazione tra condomini, alla gestione dei conflitti, all'ascolto dei bisogni e alla prevenzione della morosità, fino allo sviluppo di iniziative di buon vicinato e alla promozione di servizi e opportunità del territorio.

Sebbene questi aspetti siano generalmente identificati nei progetti dei fondi immobiliari, si è voluto indagare l'approccio al tema della gestione anche nel mondo cooperativo.

È emerso che, in particolare nella proprietà indivisa, vi siano molti casi di **sperimentazione della gestione integrata**: la gestione sociale è un aspetto prettamente di gestione interna e perlopiù presente nei casi di proprietà indivisa; anche la gestione tecnica, è prevalentemente interna, con isolati casi di affidamento esterno; invece la gestione amministrativa vede più spesso il supporto di società esterne per attività legate all'amministrazione di condominio.

### 3.3 I FONDI IMMOBILIARI

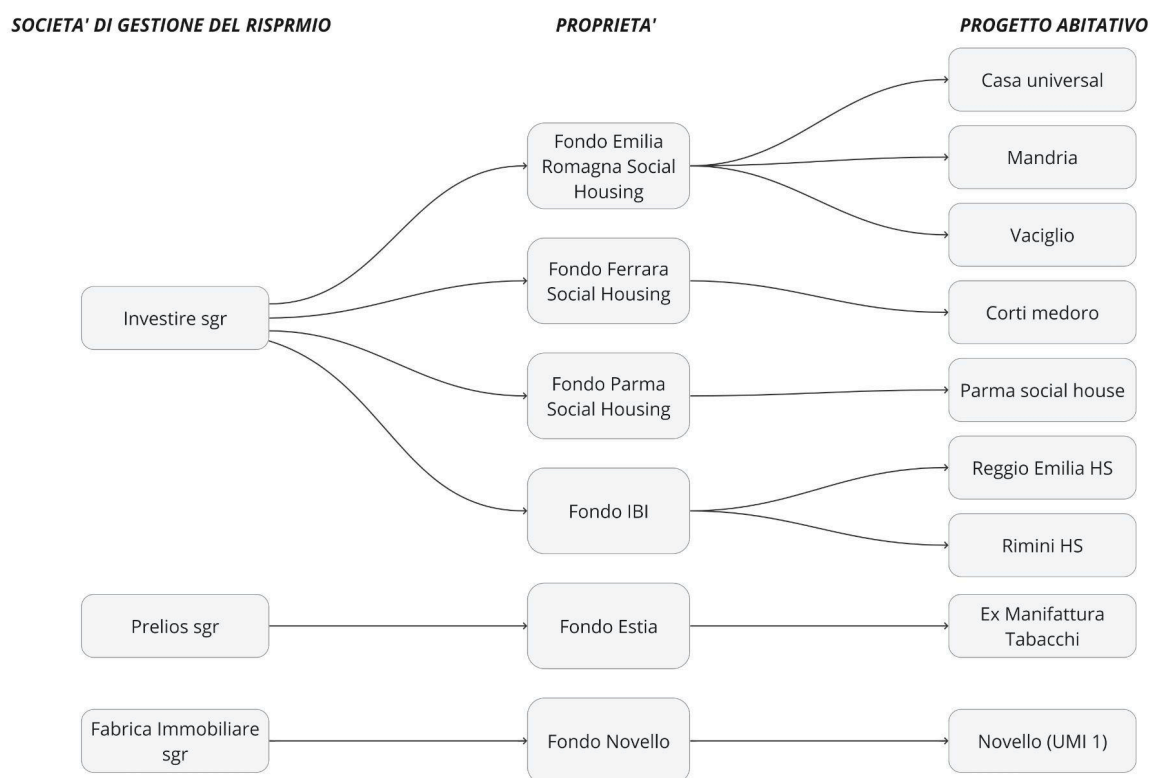
Il secondo gruppo analizzato riguarda l'offerta prodotta dal sistema dei fondi di investimento immobiliare.

Nei 13 comuni campione, sono stati individuati **9 progetti abitativi** di cui 2, l'Ex Manifattura Tabacchi a Piacenza e il progetto Novello Cesena (Unità Minima 1 Comparto 1), ancora in fase di realizzazione.

La proprietà di questi interventi è di 6 fondi immobiliari, a loro volta affidati a 3 società di gestione del risparmio: Investire Sgr che ne gestisce il maggior numero (4 fondi su 6), Prelios Sgr e Fabrica Sgr. Quest'ultime legate ai due progetti in fase di realizzazione.

La seguente immagine sintetizza il sistema di relazioni descritto.

Fig. 4 Progetti abitativi, Fondi immobiliari e società di gestione nei 13 comuni campione. Elaborazione ART-ER





## CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO IN ERS LOCAZIONE

L'offerta prodotta dai fondi immobiliari si compone complessivamente di **909 alloggi ERS in locazione** a canone calmierato e concordato, di cui 689 completati e i restanti 220, relativi alle iniziative Ex Manifattura Tabacchi e il primo subcomparto Novello, previsti

entro i prossimi anni. Il canone medio applicato è di **56 €/mq/anno**.

Nella tabella che segue si riporta il dettaglio per ogni comune e per ogni progetto abitativo

Tab. 4 Distribuzione dell'offerta dei fondi immobiliari nei comuni campione. Elaborazione ART-ER

COMUNE	Progetto abitativo	Alloggi in locazione	Alloggi in vendita convenzionata	Alloggi in patto di futura vendita	Alloggi per student housing
BOLOGNA	Mandria	41			
CARPI	-				
CESENA	Novello (UMI 1)	76	20	6	
FAENZA	-				
FERRARA	Corti medoro	139	49		45
FORLI'	Casa universal	53			
IMOLA	-				
MODENA	Vaciglio	124			
PARMA	Parma social house	265	278	182	
PIACENZA	Ex Manifattura Tabacchi	144	80		
RAVENNA	-				
REGGIO EMILIA	Reggio Emilia HS	40	20	14	
RIMINI	Rimini HS	27	10	16	
<b>Totale generale</b>		<b>909</b>	<b>457</b>	<b>218</b>	<b>45</b>

La sostenibilità economica di questi interventi è perseguita anche grazie al **"mix abitativo"** e alla realizzazione di un'offerta che si rivolge a target con differenti possibilità di spesa.

All'interno del medesimo progetto, infatti, può essere presente una quota

ERS in locazione a termine, una quota in affitto a riscatto o patto di futura vendita, una quota in vendita convenzionata e, infine, anche una quota destinata a bisogni speciali, come ad esempio anziani o studenti.

Nei 13 comuni campione sono stati individuati **675 alloggi destinati alla vendita**, di cui 457 in vendita convenzionata e 218 in patto di futura vendita convenzionata. Per questi immobili il prezzo di vendita medio è di **1.900 €/mq**.

## GESTIONE DEI PROGETTI ABITATIVI

Per quanto riguarda la gestione si osserva **un comportamento molto diversificato** a seconda dei progetti e dei contesti territoriali (tab. 5). In 3 progetti su 9 è stata affidata la gestione

integrata alle ACER, riconoscendo e valorizzando le competenze di un soggetto locale storicamente legato alla gestione di alloggi pubblici con esperienza anche sull'ERS; in 2 progetti su 9, invece, è stato riconosciuto questo ruolo a soggetti cooperativi con profonda conoscenza del territorio di riferimento; infine, in 3 casi su 9 è stato scelto di scindere gli aspetti di gestione sociale, affidati a un soggetto del privato sociale radicato localmente, da quelli tecnici-amministrativi, affidati a una società di gestione con esperienza nazionale.

Tab. 5 Modelli di gestione integrata nei progetti abitativi dei fondi immobiliari. Elaborazione ART-ER

COMUNE	Progetto abitativo	Gestione sociale	Gestione tecnica	Gestione amministrativa	Sintesi gestione
REGGIO EMILIA	Reggio Emilia HS	Acer Reggio Emilia	Acer Reggio Emilia	Acer Reggio Emilia	Gestione integrata - ACER
RIMINI	Rimini HS	Acer Rimini	Acer Rimini	Acer Rimini	
FERRARA	Corti medoro	Acer Ferrara	Acer Ferrara	Acer Ferrara	
PARMA	Parma social house	Parma80	Parma80	Parma80	Gestione integrata - ambito cooperativo
PIACENZA	Ex Manifattura Tabacchi	Casa Siulp (ConCopAr)	ConCopAr srl	n.d.	
BOLOGNA	Mandria	Open group	Agire	Agire	Separazione gestione sociale (locale) e tecnico-amministrativo
FORLÌ	Casa universal	Fondazione abitare	Agire	Agire	
MODENA	Vaciglio	Open group	Agire	Agire	
CESENA	Novello (UMI 1)	<i>tbd</i>	<i>tbd</i>	<i>tbd</i>	<i>tbd</i>

### 3.4 ERS PUBBLICO

Per quanto riguarda i dati relativi al patrimonio pubblico destinato a ERS è stato analizzato il database ORSA che viene popolato annualmente dalle ACER su invito di Regione Emilia-Romagna e contiene informazioni su ERP, NON ERP ed ERS.

In particolare sono stati identificati gli alloggi di proprietà di differenti enti pubblici affidati alla gestione delle ACER e destinati a ERS, Locazione permanente, Canone calmierato e Canone concordato.

L'offerta mappata si compone di **2.680 alloggi** complessivi, per lo più di proprietà comunale o delle ACER. Il patrimonio più consistente si concentra a Parma e Bologna, seguite da Reggio Emilia e Rimini.

Questo primo patrimonio informativo potrà essere ulteriormente arricchito, verificando la presenza di alloggi gestiti direttamente dagli stessi comuni o dalle ASP in linea con la definizione di ERS in premessa.

**Tab. 6 Distribuzione dell'offerta di ERS pubblico gestita da ACER e suddivisa per ente proprietario nei comuni campione. Elaborazione ART-ER**

COMUNI	ACER	COMUNE	PROVINCIA	REGIONE	ASP	Totale
BOLOGNA	391	313				704
CARPI		7				7
CESENA						0
FAENZA	10	1			7	18
FERRARA	111	79		4		194
FORLI'		87				87
IMOLA	44	1				45
MODENA		63				63
PARMA	61	575	20	56	20	732
PIACENZA	38	10				48
RAVENNA	9	17				26
REGGIO EMILIA	62	305		49		416
RIMINI	21	319				340
<b>Totale</b>	<b>747</b>	<b>1.777</b>	<b>20</b>	<b>109</b>	<b>27</b>	<b>2.680</b>

## 4. ANALISI DEI CANONI DI LOCAZIONE

Per agevolare la comprensione dei dati e restituire il quadro articolato dell'offerta in locazione, sono disponibili in appendice delle **schede di sintesi** per ognuno dei 13 comuni campione.

Ogni scheda si compone delle seguenti sezioni:

### a. Comparazione dei canoni di locazione

Per ogni comune sono stati ricostruiti i canoni minimi e massimi relativi a ognuna delle seguenti categorie:

- Canone medio ERP (fonte: database ORSA)
- Assegnazione in godimento (fonte: questionari indagine ERS)
- Canone calmierato fondi (fonte: questionari indagine ERS)
- Canone calmierato cooperative - varie formule (fonte: questionari indagine ERS)
- Canone concordato e calmierato pubblico<sup>6</sup> (fonte: elaborazione ART-ER su accordi territoriali)
- Canone libero (fonte: OMI<sup>7</sup> e Immobiliare.it)

La barra del grafico si sviluppa dal minimo al massimo dell'offerta

mappata, mentre l'etichetta indica il valore medio<sup>8</sup>.

Come benchmark di riferimento, sono riportati i dati relativi al canone medio nei comuni campione per concordato e libero (colore verde) e il canone soglia stimato (colore rosso).

### b. Stima del canone soglia

Questo dato è stato ricavato a partire dal reddito IRPEF per contribuente (fonte: Agenzia delle Entrate, redditi 2021) diviso per il numero di famiglie residenti e ulteriormente ridotto di un coefficiente che considera i quintili di reddito più poveri ed è rappresentativo delle famiglie in locazione (fonte: elaborazione ART-ER su dati Indagine alla famiglie di Banca d'Italia). Il valore così ottenuto equivale al reddito familiare medio delle famiglie in locazione.

A partire dall'assunto che una condizione di "affordability" sia verificata quando le spese della casa non superano il 30% del reddito è stato ricavato il canone soglia annuo<sup>9</sup>. Infine, ipotizzando la dimensione di un appartamento di 80 mq, è stato ricavato il canone €/mq confrontabile con gli altri valori in grafico.

<sup>6</sup> Media del canone annuo (tutte le zone) per un appartamento di 3 vani o 80 mq e fascia media secondo i parametri di qualità. In assenza di questa informazione nel database ORSA, si assume che il calmierato pubblico sia in linea con il canone concordato.

<sup>7</sup> Massimi e minimi di immobili residenziali zona centrale (fascia B).

<sup>8</sup> Per i dati ricavati dall'indagine ERP il valore in etichetta corrisponde alla media pesata, nei restanti casi alla media aritmetica.

<sup>9</sup> In assenza di fonti informative ufficiali e confrontabili, non è stato possibile considerare nel calcolo anche le utenze e le spese accessorie connesse alla locazione.

### c. Dati immobiliari

Per completare il quadro informativo e comprendere meglio le dimensioni di riferimento in ogni comune, sono stati inseriti alcuni dati immobiliari, quali:

- Totale degli alloggi in affitto nel comune (fonte: Abitazioni occupate a titolo di proprietà, affitto, altro titolo, Censimento permanente Istat, 2019)
- Totale alloggi per tipologia (fonte: indagine ERS)

### d. Dati socio-demografici

Infine sono riportati alcuni dati socio-demografici che si legano a elementi di staticità e dinamismo nel mercato della locazione:

- Indice di vecchiaia (fonte: elaborazione ART-ER su dati Istat, 2022)<sup>10</sup>;
- Indice di ricambio (fonte: elaborazione ART-ER su dati Istat, 2022)<sup>11</sup>;
- N. di studenti iscritti per sede universitaria (fonte: MUR, A.A. 2021-2022)

---

<sup>10</sup> Numero di anziani nel comune ogni 100 giovani. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai molto giovani.

<sup>11</sup> Rapporto tra la popolazione di età 60-64 anni (potenzialmente in uscita dal mondo del lavoro) e la popolazione di età 15-19 anni (potenzialmente in entrata dal mondo del lavoro). Valori superiori a 100 indicano una situazione di squilibrio.

### Letture delle schede

Nelle schede è dunque possibile osservare:

- il valore dei canoni per tipologia e, grazie ai dati immobiliari, la diffusione dei differenti tipi di offerta;
- la relazione tra offerta esistente e canone soglia, con particolare attenzione alla distanza tra i canoni libero e concordato;
- la presenza di un'offerta complessivamente equilibrata, raffigurata da una "scala perfetta", dove ogni tipologia di canone è rappresentato, o, al contrario, una situazione non equilibrata, dove la presenza di "vuoti" suggerisce la necessità di un intervento compensativo.

Alcune brevi considerazioni a riguardo.

A Bologna si concentra la maggiore offerta di ERS, in particolar modo legata al mondo cooperativo, che vanta un'offerta storica con canoni molto contenuti. Anche il concordato si attesta su valori sostenibili, rimasti invariati con il rinnovo dell'accordo territoriale nel 2022. I valori del libero mercato, invece, sono estremamente alti, indice della forte attrattività per lavoratori, studenti e turisti.

Carpi è un comune in crescente tensione abitativa con un'offerta di ERS numericamente contenuta. Sebbene l'assegnazione in godimento, presenti una forbice di valori piuttosto ampia, il canone medio è sostenibile in relazione ai redditi dichiarati.

È particolare il caso di Modena, dove ogni formula di edilizia sociale è rappresentata ed in equilibrio con le altre. In questo contesto si evidenzia come l'offerta cooperativa abbia rappresentato il principale raccordo tra Erp e altre formule di calmierazione. In generale si tratta di una città ricca, con un canone soglia alto rispetto ad altri comuni del campione, ed attrattiva, con elevati valori del canone libero.

Ferrara mostra un'offerta compatta con una tensione abitativa più contenuta rispetto ad altri contesti. La città è influenzata sia dalla presenza di una popolazione anziana che attribuisce caratteri di maggiore staticità al mercato immobiliare, sia dalla popolazione studentesca che, al contrario, spinge verso l'alto i valori.

A Cesena non è stata rilevata offerta cooperativa e risulta un vuoto considerevole tra Erp e calmierato. Anche in questo contesto i valori del canone libero risentono della spinta

universitaria, mentre il valore del calmierato dei fondi è particolarmente contenuto in quanto definito da un piano economico di oltre 10 anni fa.

Reggio Emilia è una città ricca con una discreta offerta abitativa e dove il Pinqua rappresenta una grande opportunità, specialmente nel raccordo tra Erp ed Ers.

Piacenza, Parma, Ravenna, Faenza, Forlì e Imola, seppure con caratteristiche di contesto differenti, presentano lacune nell'offerta che lasciano scoperti segmenti di cittadini con differente possibilità di spesa.

A Rimini si nota l'assenza di offerta cooperativa e la stima di un canone soglia estremamente basso, specialmente se confrontato con i valori del mercato libero.

## 5. MODELLI DI FINANZIAMENTO DELL'ERS

### 5.1 LE COOPERATIVE

Tra gli anni '60 e '90 del secolo scorso, la stagione dei PEEP ha inciso in maniera significativa sulla produzione di edilizia sociale. Questo modello prevedeva una contribuzione da parte del pubblico molto elevata ( fino al 70%) e la parte residuale divisa tra la quota dei soci della cooperativa (20%) e una parte di debito bancario (10%).

Una stagione difficilmente replicabile a causa del forte indebitamento pubblico, della fine del ciclo espansivo dell'economia nazionale e della scarsità di risorse.

Le cooperative a proprietà divisa oggi, infatti, per realizzare offerta in vendita convenzionata hanno invertito il modello: una forte quota di debito bancario (50%) e una ridotta quota di supporto da parte del pubblico (circa il

20% sotto forma di urbanistica agevolata, quote a fondo perduto, bandi, terreni). Resta la quota di contributo dei soci con maggiore incidenza rispetto al passato. In tale ottica le prospettive per le cooperative a proprietà indivisa restano risicate ed occorre un nuovo modello sostenibile in coerenza con la logica dell'edilizia sociale dei PUG. In particolare è necessario una quota considerevole da parte del pubblico (almeno del 50% sotto forma di piano economico di investimento, aree e altre risorse), seguito da un'importante quota di indebitamento bancario agevolato (40%) e solo una parte residuale (non oltre il 10%) proveniente dalle quote dei soci.

Fig. 5 Schemi di finanziamento - Cooperative. Elaborazione ART-ER





## 5.2 I FONDI IMMOBILIARI

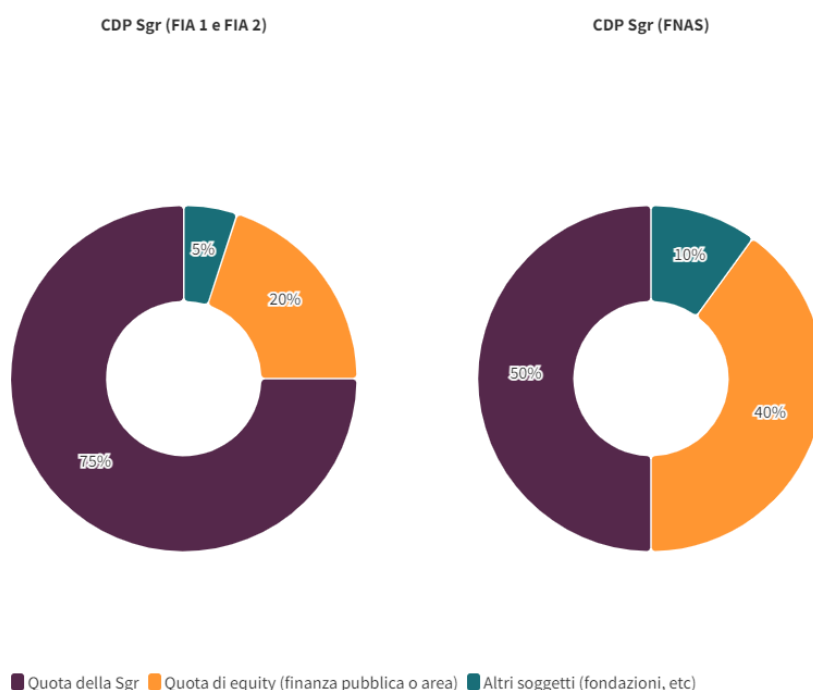
Nel caso delle iniziative legate al sistema dei fondi è possibile distinguere due stagioni.

Con le iniziative del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA 1 e FIA 2), Cassa depositi e prestiti sgr ha operato in maniera decisa circa lo sviluppo di nuova edilizia residenziale sociale. In particolare, il contributo finanziario è stato pari al 75% mentre la parte residua era divisa tra finanza pubblica e altri altri soggetti (es. Fondazioni).

Oggi anche questo sistema risulta in affanno per via dell'innalzamento dei tassi bancari e la necessità di CDP sgr di ridurre la propria esposizione fino ad un massimo del 50% dei fondi necessari per gli sviluppi. In tale cambio di

prospettiva, l'attività dei fondi di fondi riesce ad attivarsi esclusivamente negli ambiti urbani nei quali il margine operativo è maggiore. Il FNAS, Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale intende promuovere interventi immobiliari focalizzati sulle "3 S" dell'abitare sostenibile (social, student e senior housing). Questo modello attualmente sembra sostenibile per le iniziative di student e senior housing, che riceveranno, infatti, i primi contributi tra il 2024 e il 2025. Il social housing, invece, risulta in maggiore difficoltà perché i costi di realizzo sono difficilmente recuperabili con canoni applicati così ridotti rispetto a quelli di mercato.

Fig. 6 Schemi di finanziamento - Fondi immobiliari. Elaborazione ART-ER



### 5.3 ERS PUBBLICO

La stagione del PNRR e dei PINQUA, seppur limitata nel tempo, è un'occasione di grande importanza per il nostro Paese. Le risorse, pari a circa 15 milioni di euro per ogni iniziativa, sono quasi completamente a fondo perduto e porteranno alla realizzazione di un importante incremento di alloggi destinati a ERP e ERS.

Conclusa questa fase, è necessario pensare a come continuare a finanziare l'ERS pubblico.

Un modello sostenibile non potrà prescindere da una parte equity forte per almeno il 50% (derivante anche dalle quote di ERS dei piani urbanistici) e una parte consistente di debito bancario (almeno del 40% anche con il ricorso a forme di finanza agevolata come i fondi della BEI o della comunità europea). Permane, ma in misura residuale, una quota del privato.

Fig. 7 Schemi di finanziamento - ERS pubblico. Elaborazione ART-ER



## 6. STIMA DEL FABBISOGNO DI ERS

In collaborazione con l'ufficio Statistica della Regione Emilia-Romagna, è stata condotta un'analisi sulle famiglie che hanno presentato una richiesta di ISEE ordinario nel corso del 2022. Tramite questo database è possibile leggere informazioni sulla situazione reddituale e patrimoniale del nucleo familiare. Si rimanda al box dedicato per un approfondimento metodologico.

Complessivamente sul territorio regionale sono 572 mila le famiglie che hanno presentato richiesta di ISEE ordinario nel 2022. Di queste circa la metà, ovvero **206,7 mila sono in affitto** (tab.7).

Considerando esclusivamente le famiglie che non sono proprietarie di alcun bene immobile (ovunque ubicato e di qualsiasi tipo) restano 190 mila nuclei (tab. 8). Di questi, oltre 125 mila hanno ISEE compreso tra 0 e 9.360 €. Seppure corrisponda al gruppo più numeroso, si tratta di famiglie la cui condizione economica è compatibile esclusivamente con soluzioni di emergenza abitativa o ERP. Sopra la soglia ISEE di 9.360 €, invece, è possibile ipotizzare che le famiglie siano in grado di sostenere un canone di ERS, pertanto si stima che siano **almeno**

**64.703 le famiglie potenzialmente interessate a soluzioni di ERS.** Di queste poco più della metà, **34.186, risiede nei 13 comuni campione.**

Infine, se si considerano le famiglie con incidenza del canone d'affitto superiore al 30% dell'ISEE (tab. 9), è possibile ricavare il valore che corrisponde alle famiglie che necessitano di ERS con maggiore urgenza e che, per questo, potrebbero trovare nell'edilizia sociale una soluzione più adeguata, pari a 6.638 nel territorio regionale, di cui 4.205 (63,35%) nei 13 comuni campione.

In generale, (tab. 7-8-9) si osserva quindi che, confermando le ipotesi iniziali della ricerca, la potenziale domanda è più forte nei comuni campione. Per quanto riguarda le caratteristiche economiche delle famiglie, invece, si nota che le famiglie che si collocano nella fascia ISEE 9.360-17.154 € rappresentano il secondo gruppo più numeroso (o il primo se consideriamo esclusivamente famiglie con una condizione economica tale da poter sostenere un affitto), da cui si evidenzia l'esigenza di un'offerta ERS in locazione a canoni contenuti.

**Tab. 7 Famiglie in affitto, per classi di ISEE, 2022. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna**

	<b>0-9.360</b>	<b>9.360-17.154</b>	<b>17.154-24.016</b>	<b>24.016-30.000</b>	<b>30.000-40.000</b>	<b>40.000 e oltre</b>	<b>Totale</b>
Regione Emilia-Romagna	129.954	51.191	15.272	5.084	3.202	1.997	<b>206.700</b>
Comuni campione	69.074	26.075	8.247	2.870	1.910	1.308	<b>109.484</b>

**Tab. 8 Famiglie in affitto, nessun fabbricato di proprietà, 2022. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna**

	<b>0-9.360</b>	<b>9.360-17.154</b>	<b>17.154-24.016</b>	<b>24.016-30.000</b>	<b>30.000-40.000</b>	<b>40.000 e oltre</b>	<b>Totale</b>
Regione Emilia-Romagna	125.390	45.879	12.133	3.581	2.025	1.085	<b>190.093</b>
	<b>125.390</b>	<b>64.703</b>					
Comuni campione	66.863	23.522	6.642	2.067	1.243	712	<b>101.049</b>
	<b>66.863</b>	<b>34.186</b>					

**Tab. 9 Famiglie in affitto, nessun fabbricato di proprietà e incidenza canone superiore al 30% , 2022. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna**

	<b>0-9.360</b>	<b>9.360-17.154</b>	<b>17.154-24.016</b>	<b>24.016-30.000</b>	<b>30.000-40.000</b>	<b>40.000 e oltre</b>	<b>Totale</b>
Regione Emilia-Romagna	64.467	5.518	715	196	119	90	<b>71.105</b>
	<b>64.467</b>	<b>6.638</b>					
Comuni campione	36.339	3.429	505	133	75	63	<b>40.544</b>
	<b>36.339</b>	<b>4.205</b>					

## APPROFONDIMENTO METODOLOGICO SULL'ANALISI DEGLI ISEE

Nel corso degli ultimi anni sono state realizzate analisi volte ad accrescere conoscenza e consapevolezza degli enti pubblici territoriali rispetto al tema del disagio abitativo e a supportare strategie innovative in risposta ai differenti bisogni che compongono la domanda "fragile". Un rilevante passo in avanti ha riguardato **l'estrazione, la sistematizzazione e l'analisi delle famiglie che presentano certificazioni ISEE** per accedere a differenti servizi sociali o abitativi. Da tale base dati è possibile far emergere diverse indicazioni che contribuiscono ad aumentare le informazioni circa il fabbisogno abitativo potenziale e aiutare a definire policy a livello regionale.

Le famiglie con ISEE solitamente sono segmentate **per titolo di godimento** (proprietà e affitto), e successivamente **per fascia ISEE**. Per questa seconda segmentazione, ai fini delle analisi sull'edilizia sociale, le classi individuate sono state le seguenti:

- da 0 a 9.360 euro<sup>12</sup> - condizione economica compatibile esclusivamente con soluzioni di emergenza abitativa o ERP;
- da 9.360 a 17.154 euro<sup>13</sup> - condizione economica a partire dalla quale si assume che una famiglia possa sostenere un canone sociale o calmierato;
- da 17.154 a 24.016 euro<sup>14</sup>
- da 24.016 a 30.000 euro
- da 30.000 a 40.000 euro
- da 40.000 euro e oltre

Si ritiene opportuno, inoltre, evidenziare alcuni aspetti di natura metodologica e interpretativa rilevanti ai fini della corretta comprensione delle analisi presentate:

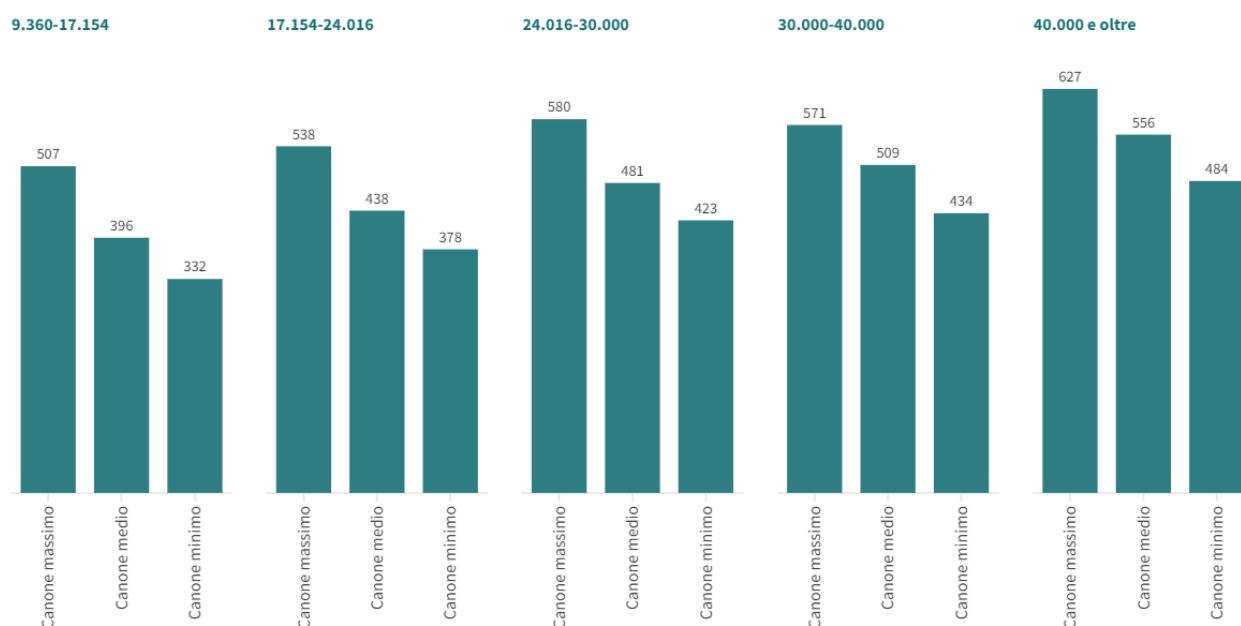
- **motivazione della richiesta e rappresentatività del campione:** non esistendo uno specifico filtro riguardante il motivo per il quale le persone presentano un ISEE ordinario, si è considerata l'intera popolazione delle famiglie arrivando a dedurre, per successive approssimazioni, il potenziale fabbisogno abitativo. La richiesta di certificazione ISEE, inoltre, è in genere più diffusa tra i nuclei con ISEE basso e si potrebbe osservare una maggiore rappresentatività di questo gruppo nell'analisi.
- **asincronia dati ISEE:** i redditi ISEE si riferiscono ai redditi dichiarati 2 anni indietro rispetto all'anno in corso e al patrimonio mobiliare dell'anno precedente. A titolo esemplificativo, l'ISEE 2022 è calcolato sulla base dei redditi del 2020 e del patrimonio mobiliare del 2021, quindi le analisi devono tenere conto di tali asincronie che rendono comunque utilizzabile tale base dati;
- **prevalenza della componente economica:** nelle analisi viene preso in considerazione unicamente il fattore economico e l'incidenza del canone sul reddito (ISEE). Tale scelta è stata operata pur consapevoli che il benessere abitativo dipenda non solo dall'affordability, ma da una pluralità di fattori, tra cui la qualità architettonica dell'alloggio, la sua adeguatezza o l'assenza di condizioni di sovraffollamento.

<sup>12</sup> Il limite 9.360 € di ISEE rappresenta la soglia utilizzata in passato per richiedere il Reddito di Cittadinanza e, nel Patto per la Casa, equivale alla soglia minima per accedere ai benefici delle Agenzie sociali per la locazione.

<sup>13</sup> Il limite di 17.154 € di ISEE rappresentava la soglia per accedere ad ERP. Secondo le ultime disposizioni (luglio 2021) la soglia è 17.428,46.

<sup>14</sup> Il limite di 24.016€ di ISEE rappresenta la soglia oltre la quale le famiglie che vivono in un alloggio ERP devono lasciarlo per trovare una soluzione "a mercato" in locazione o in proprietà.

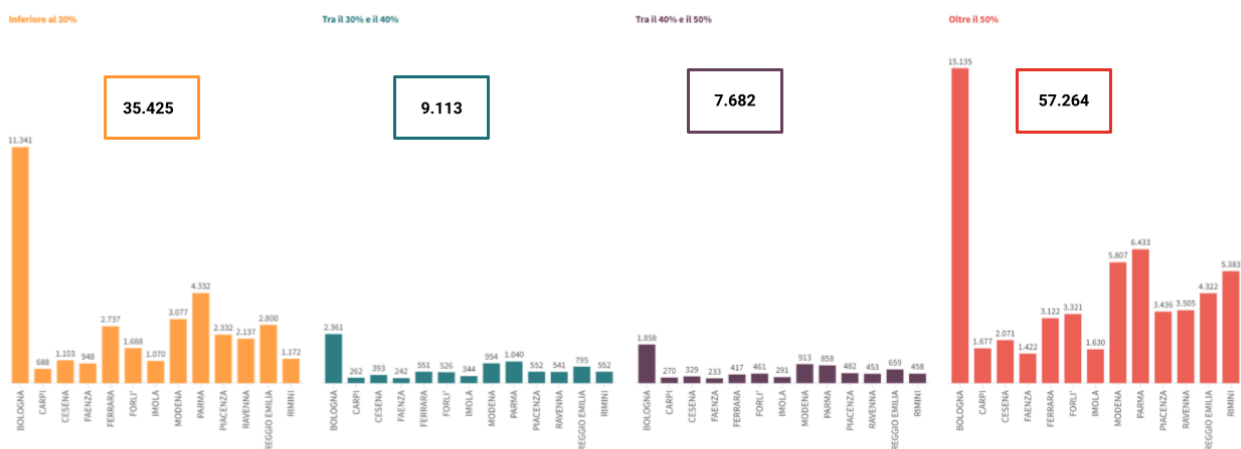
**Fig. 8 Famiglie in affitto, canone medio mensile attuale per classi di ISEE nei comuni campione, 2022. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna**



Dall'analisi dei canoni attualmente pagati in base alla classe ISEE (fig. 8), emerge un dato inaspettato: le famiglie con un ISEE medio-basso (inferiore a 24.016 euro) pagano mediamente canoni inferiori ai 500 euro. Creare un'offerta che sia sostenibile per le famiglie, ma anche per i promotori stessi, risulta, pertanto, molto complesso.

All'aumentare dei redditi, si osserva un aumento dei canoni pagati. Oltre 24.016 euro di ISEE aumenta progressivamente lo spazio per una forma di edilizia sociale: un'offerta a 400-500 euro per una famiglia che nel libero mercato paga 600-700 euro diventa migliorativa in particolar modo nei centri urbani principali e nelle prime cinture.

**Fig. 9 Famiglie in affitto, per incidenza canone effettivo su ISEE, 2022. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna**



La fig. 9 rappresenta l'incidenza dei canoni attualmente pagati sull'ISEE: da un lato emerge che **35.425 famiglie stanno potenzialmente bene** con un'incidenza inferiore al 30%. È ipotizzabile che si tratti in larga parte di famiglie residenti in ERP e in edilizia cooperativa; dall'altro, si nota che per ben 57.264 famiglie, poco più della metà del campione, l'incidenza è superiore al 50% dell'ISEE; infine, un gruppo di famiglie importante per numero, ma più contenuto rispetto ai precedenti, ha un'incidenza tra il 30% e il 50% in una condizione di media tensione.

Si nota il caso particolare di **Bologna** dove le condizioni opposte di incidenza, meno del 30% e oltre il 50%, raggiungono i valori massimi: sono numerose le famiglie che pagano poco, grazie anche alla diffusione del canone concordato e delle altre misure di calmierazione, ma al contempo sono tantissime quelle costrette a sfiorare ampiamente la propria capacità reddituale.

In seguito è stata osservato il comportamento del medesimo campione applicando dei canoni tipo di ERS:

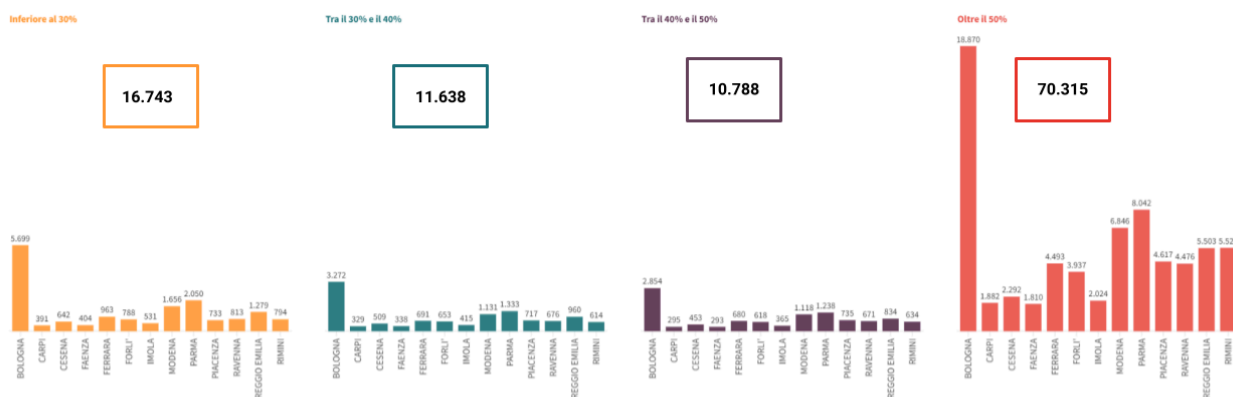
- 4.800 €/anno ( 400 €/mese)
- 6.000 €/anno (500 €/mese)
- 7.200 €/anno (600 €/mese)

Emerge che **non sempre l'applicazione di questi canoni è migliorativa, in particolare in alcuni ambiti urbani, dove il mercato della locazione si attesta su valori bassi**. Osservando in successione le figg. 10-11-12 è evidente l'aumento progressivo delle famiglie con incidenza superiore al 50% a scapito di quelle con incidenza inferiore al 30% passando 60€/mq/anno a 90€/mq/anno.

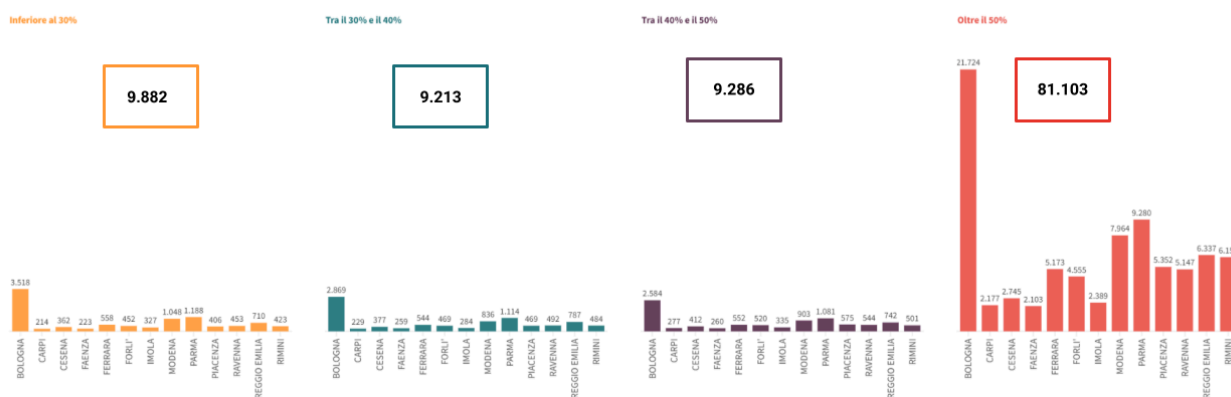
Le fragilità reddituali delle famiglie, quindi, non permettono, se non per pochi numeri (tra le 20.000 e le 12.000 famiglie), di sopportare canoni di 400-600 euro mese.



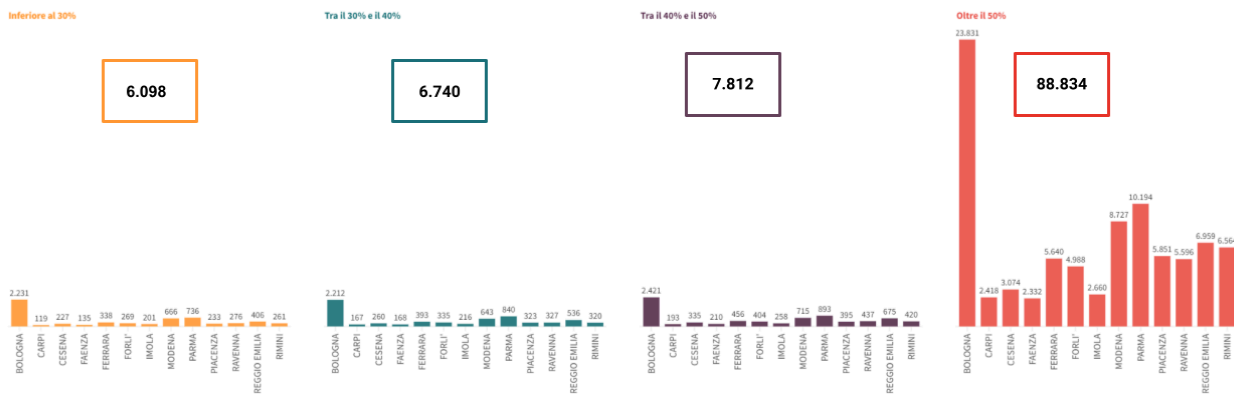
**Fig. 10 Famiglie in affitto, per incidenza canone 4800 su ISEE, 2022. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna**



**Fig. 11 Famiglie in affitto, per incidenza canone 6000 su ISEE, 2022. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna**



**Fig. 12 Famiglie in affitto, per incidenza canone 7200 su ISEE, 2022. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna**



Tab. 10 Sintesi incidenza ISEE dei canoni di locazione (attuali e ipotizzati) nei Comuni campione. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna

INCIDENZA DEL <b>CANONE ANNUALE ATTUALE</b> SULL'ISEE				
Inferiore al 30%	Tra il 30% e il 40%	Tra il 40% e il 50%	Oltre il 50%	TOTALE
35.425	9.113	7.682	57.264	109.484
32,36%		67,64%		
INCIDENZA SULL'ISEE DI UN CANONE <b>PARI A 4.800 EURO</b> ANNUI (60 €/mq/anno o 400 €/mese)				
Inferiore al 30%	Tra il 30% e il 40%	Tra il 40% e il 50%	Oltre il 50%	TOTALE
16.743	11.638	10.788	70.315	109.484
15,29%		84,71%		
INCIDENZA SULL'ISEE DI UN CANONE <b>PARI A 6.000 EURO</b> ANNUI (75 €/mq/anno o 500 €/mese)				
Inferiore al 30%	Tra il 30% e il 40%	Tra il 40% e il 50%	Oltre il 50%	TOTALE
9.882	9.213	9.286	81.103	109.484
9,03%		90,97%		
INCIDENZA SULL'ISEE DI UN CANONE <b>PARI A 7.200 EURO</b> ANNUI (90 €/mq/anno o 600 €/mese)				
Inferiore al 30%	Tra il 30% e il 40%	Tra il 40% e il 50%	Oltre il 50%	TOTALE
6.098	6.740	7.812	88.834	109.484
5,57%		94,43%		

Può essere utile allora, porre attenzione a un'offerta di ERS differenziata e intervenire con leve diverse: produrre nuova edilizia sociale e popolare, ma anche rafforzare le misure di calmierazione dei canoni e di riduzione dello sfitto eventualmente integrate a politiche per la mobilità o i servizi alla persona.

Le tab. 10 e tab. 11, infine, sono utili per un confronto tra i 13 comuni campione e gli altri comuni regionali: si può osservare un comportamento complessivamente simile tra le due tabelle, segnale che il divario tra centri urbani principali e città di cintura in termini di tensione abitativa si sta riducendo progressivamente.

Tab. 11 Sintesi incidenza ISEE dei canoni di locazione (attuali e ipotizzati) negli altri comuni regionali. Elaborazione ART-ER su dati ufficio Statistica di Regione Emilia-Romagna

INCIDENZA DEL <b>CANONE ANNUALE ATTUALE</b> SULL'ISEE				
Inferiore al 30%	Tra il 30% e il 40%	Tra il 40% e il 50%	Oltre il 50%	TOTALE
26.743	9.185	8.548	52.740	97.216
27,51%	72,49%			
INCIDENZA SULL'ISEE DI UN CANONE <b>PARI A 4800 EURO</b> ANNUI (60 €/mq/anno o 400 €/mese)				
Inferiore al 30%	Tra il 30% e il 40%	Tra il 40% e il 50%	Oltre il 50%	TOTALE
13.346	11.108	10.596	62.166	97.216
13,73%	86,27%			
INCIDENZA SULL'ISEE DI UN CANONE <b>PARI A 6000 EURO</b> ANNUI (75 €/mq/anno o 500 €/mese)				
Inferiore al 30%	Tra il 30% e il 40%	Tra il 40% e il 50%	Oltre il 50%	TOTALE
7.356	8.164	8.934	72.762	97.216
7,57%	92,43%			
INCIDENZA SULL'ISEE DI UN CANONE <b>PARI A 7200 EURO</b> ANNUI (90 €/mq/anno o 600 €/mese)				
Inferiore al 30%	Tra il 30% e il 40%	Tra il 40% e il 50%	Oltre il 50%	TOTALE
4.201	5.743	7.071	80.201	97.216
4,32%	95,68%			

In sintesi:

- è ipotizzabile che molte famiglie già paghino un canone concordato o calmierato;
- è auspicabile intervenire con un'offerta mixata capace di rispondere alle reali capacità delle famiglie, consapevoli che la "fascia grigia" è ampiamente rappresentata dal segmento con ISEE 9.360-17.154 euro;

- è consigliabile costruire 2 sistemi in parallelo: da un lato una produzione di edilizia residenziale sociale con il privato (sia con le sgr nel sistema dei fondo dei fondi, sia con un rinnovato coinvolgimento del mondo cooperativo) e dall'altra parte le agenzie sociali per la casa e il rilancio del Patto per la Casa.

## **APPENDICE - Schede di dettaglio dei 13 Comuni campione**

# BOLOGNA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 59.880

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 2.995

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 41

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 704

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 24.056 €

Canone soglia annuo (30%): 7.217 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 90 €/mq

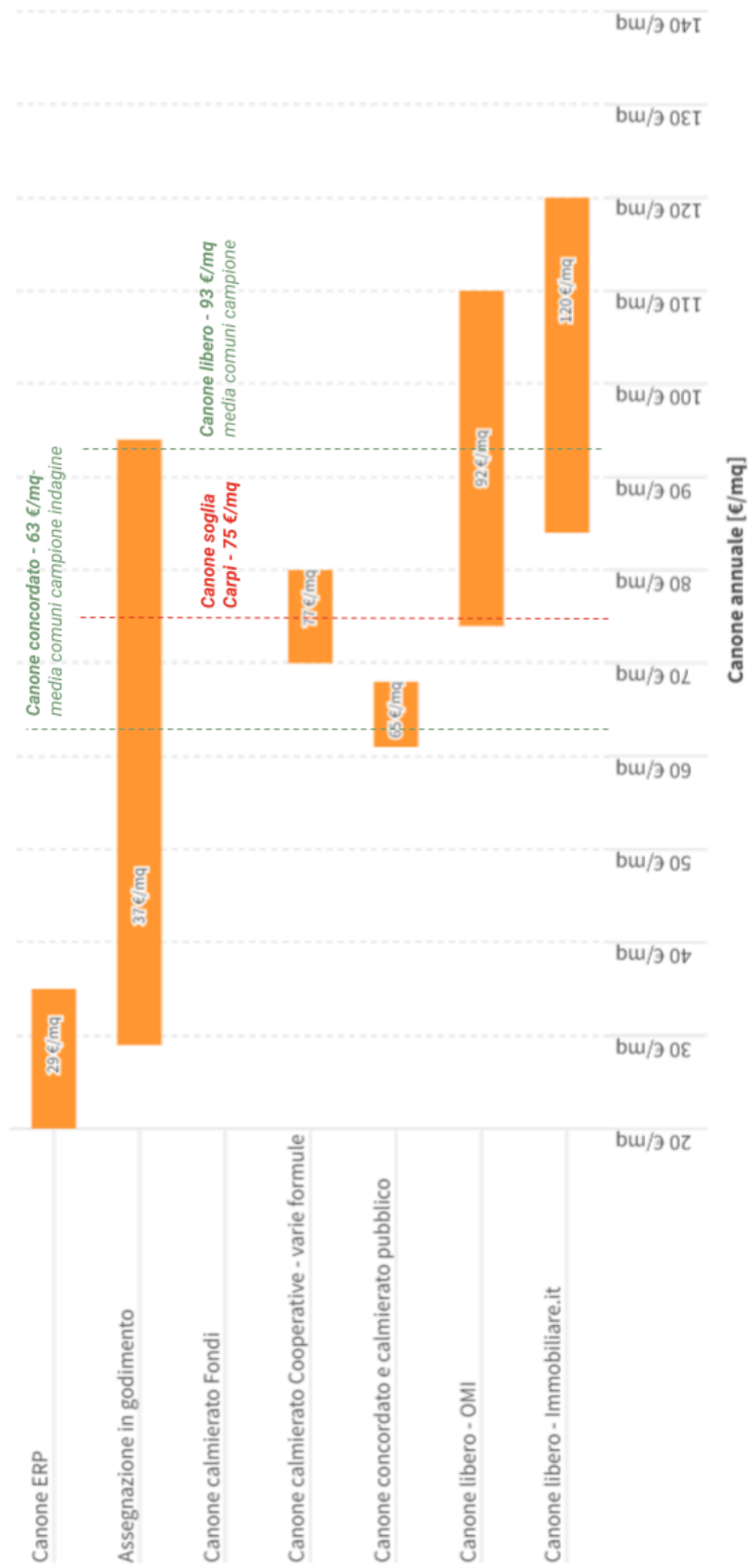
## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 211

Indice di ricambio: 162

N. di studenti iscritti: 62.867

# CARPI



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 5.960  
 Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 47  
 Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 2  
 Alloggi a canone calmierato fondi: 0  
 Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 7

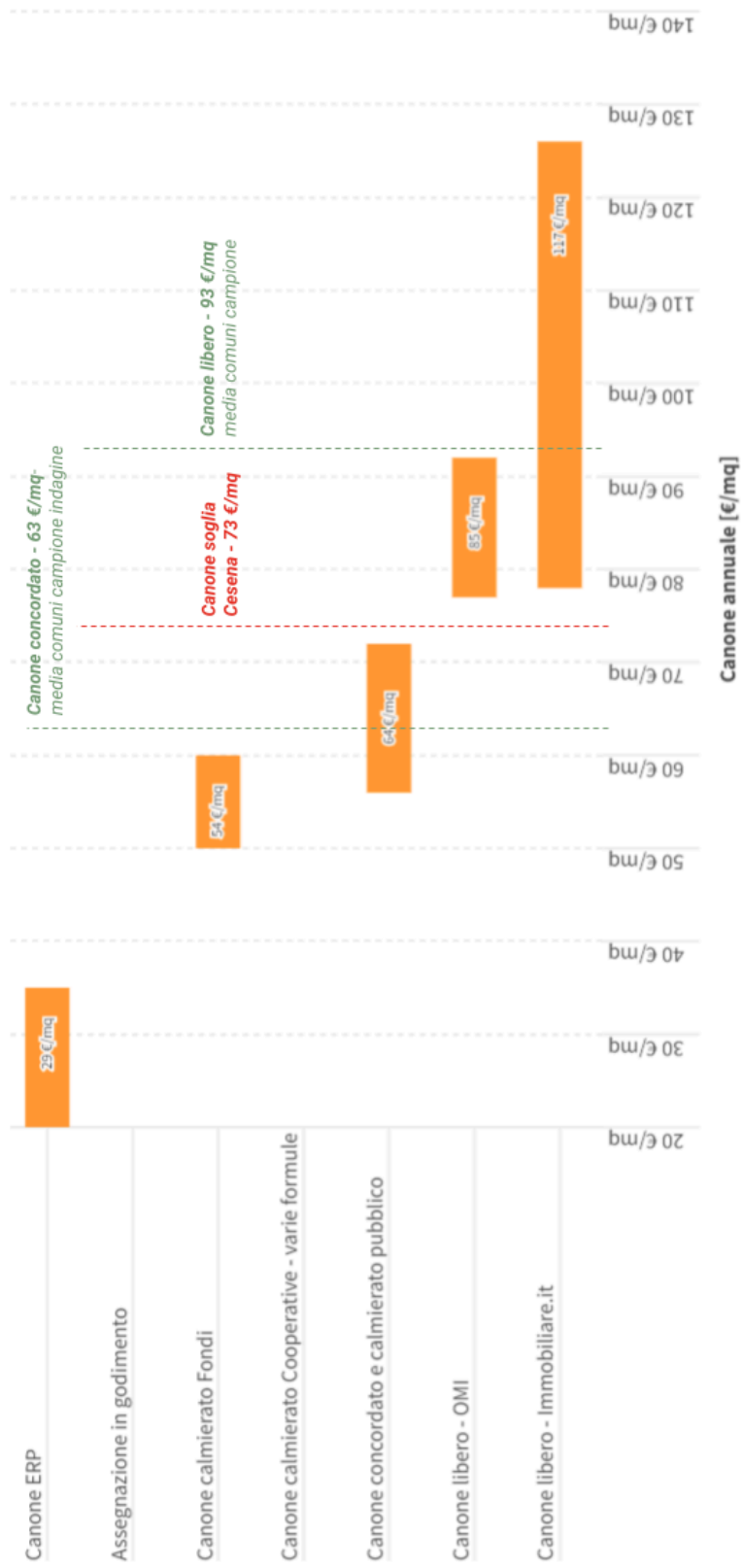
## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 20.128 €  
 Canone soglia annuo (30%): 6.038 €  
 Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 75 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 183,9  
 Indice di ricambio: 139  
 N. di studenti iscritti: -

# CESENA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 6.882

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 0

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 76

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 0

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 19.375 €

Canone soglia annuo (30%): 5.813 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 73 €/mq

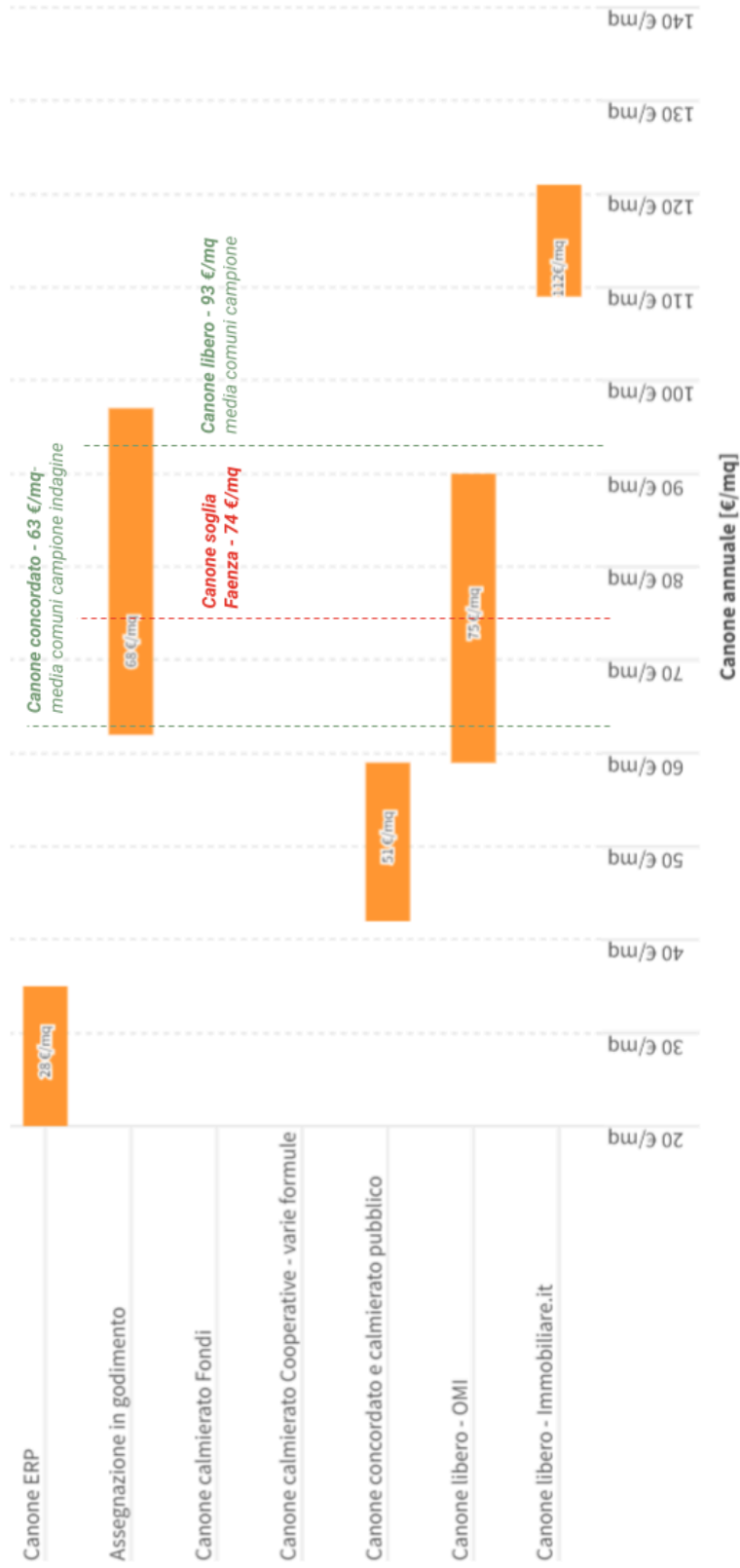
## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 220,6

Indice di ricambio: 150

N. di studenti iscritti: 4.401

# FAENZA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 5.148

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 19

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 0

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 18

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 19.649 €

Canone soglia annuo (30%): 5.895 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 74 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 196.6

Indice di ricambio: 147

N. di studenti iscritti: 522



# FERRARA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 11.867

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 598

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 12

Alloggi a canone calmierato fondi: 139

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 194

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 20.613 €

Canone soglia annuo (30%): 6.184 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 77 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 281,4

Indice di ricambio: 198

N. di studenti iscritti: 25.203

# FORLÌ



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 10.338

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 0

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 53

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 87

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 19.378,4 €

Canone soglia annuo (30%): 5.815 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 73 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 209,4

Indice di ricambio: 143

N. di studenti iscritti: 6.294

# IMOLA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 6.870

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 650\*

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 0

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 45

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 20.489 €

Canone soglia annuo (30%): 6.147 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 77 €/mq

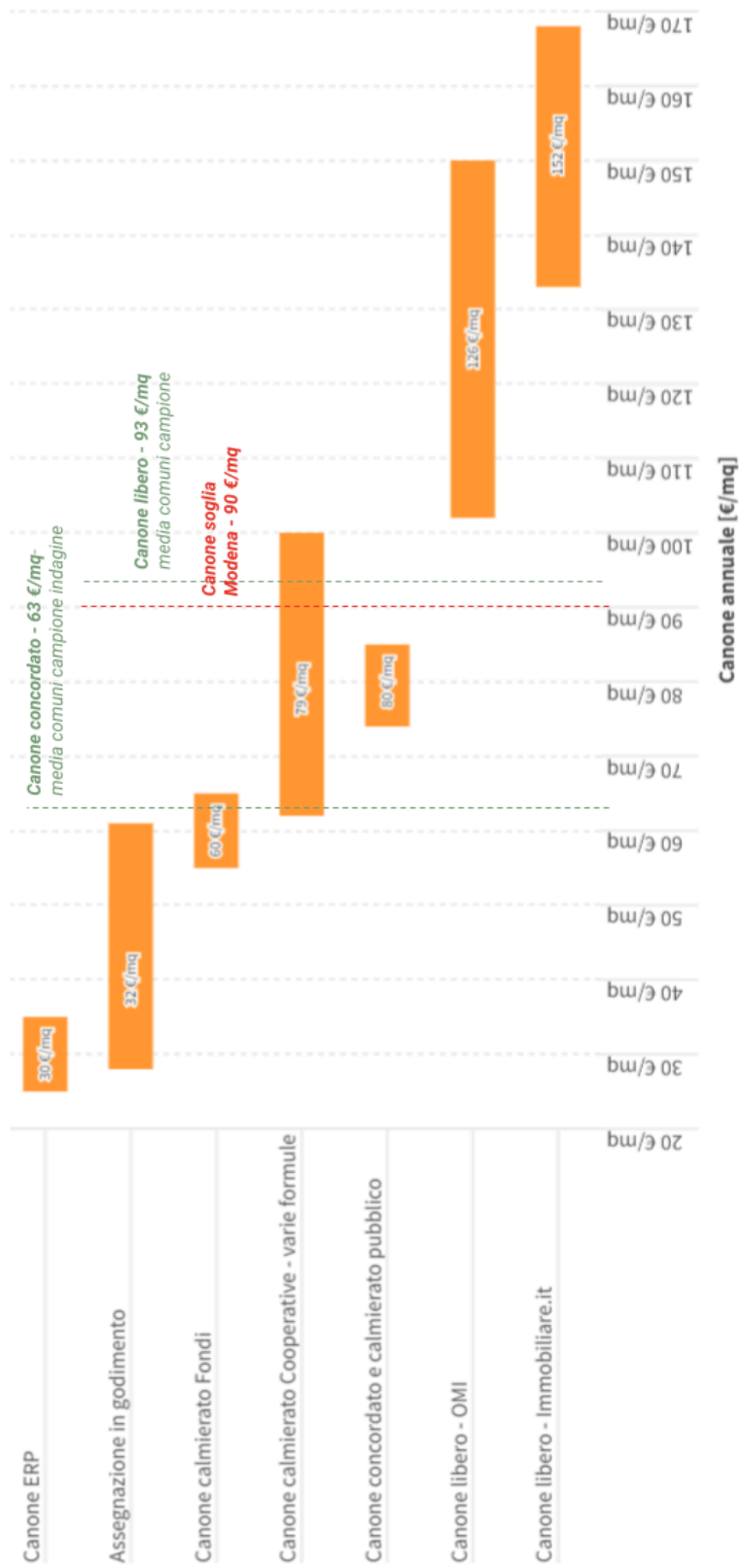
## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 206,3

Indice di ricambio: 148

N. di studenti iscritti: 617

# MODENA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 22.074

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 486

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 46

Alloggi a canone calmierato fondi: 124

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 63

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 24.002 €

Canone soglia annuo (30%): 7.201 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 90 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 192.1

Indice di ricambio: 143

N. di studenti iscritti: 16.091

# PARMA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 23.094

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 0

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 265

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 732

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 24.617 €

Canone soglia annuo (30%): 7.385 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 92 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 174,7

Indice di ricambio: 141

N. di studenti iscritti: 28.335

# PIACENZA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 12.513  
 Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 554  
 Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0  
 Alloggi a canone calmierato fondi: 144  
 Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 48

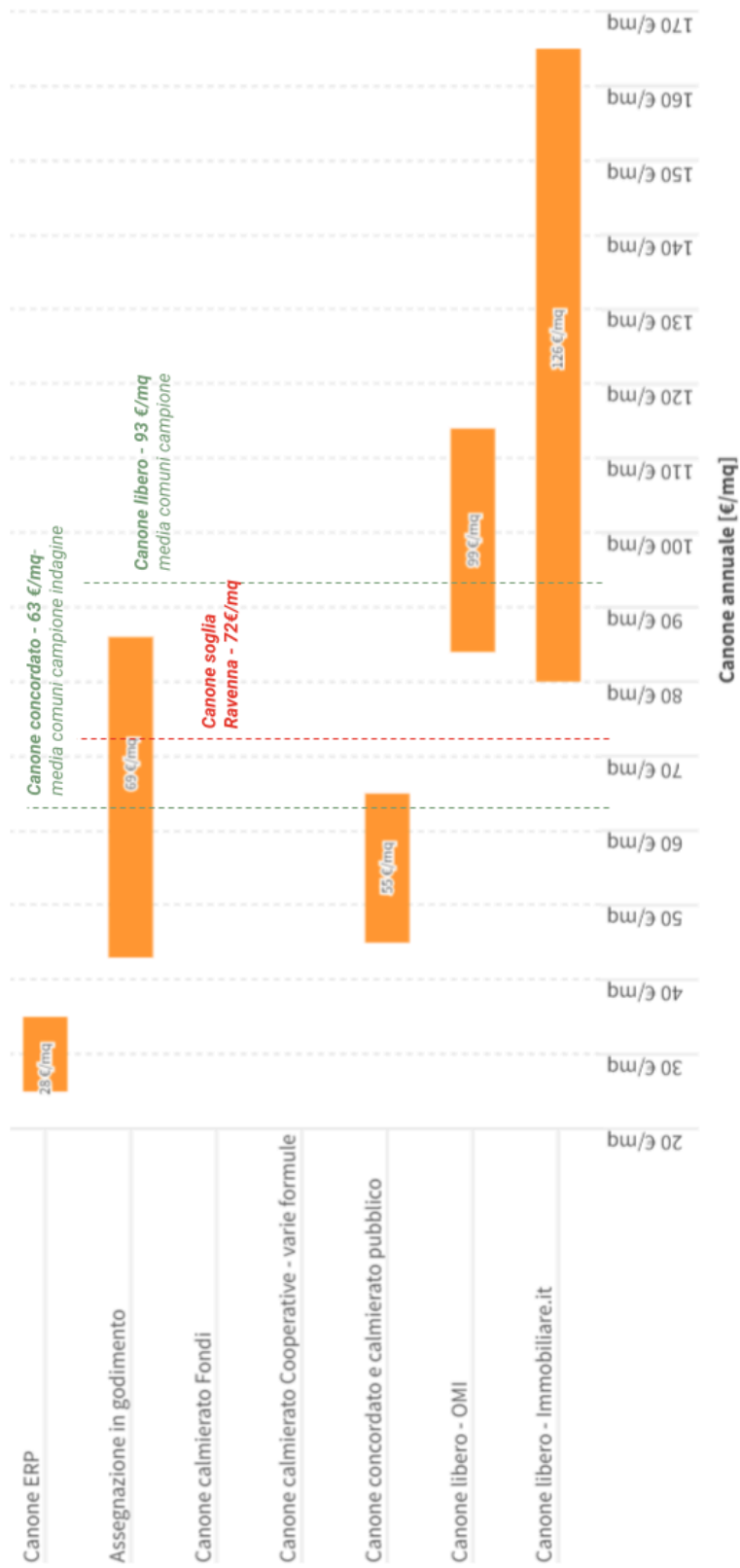
## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 22.371 €  
 Canone soglia annuo (30%): 6.711 €  
 Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 84 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 191.2  
 Indice di ricambio: 149  
 N. di studenti iscritti: 4.232

# RAVENNA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 9.860

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 130

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 0

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 26

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 19.305 €

Canone soglia annuo (30%): 5.792 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 72 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 223,8

Indice di ricambio: 157

N. di studenti iscritti: 3.172

# REGGIO EMILIA



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 14.408

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 353

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 40

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 416

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 22.520 €

Canone soglia annuo (30%): 6.756 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 84 €/mq

## Dati socio-demografici

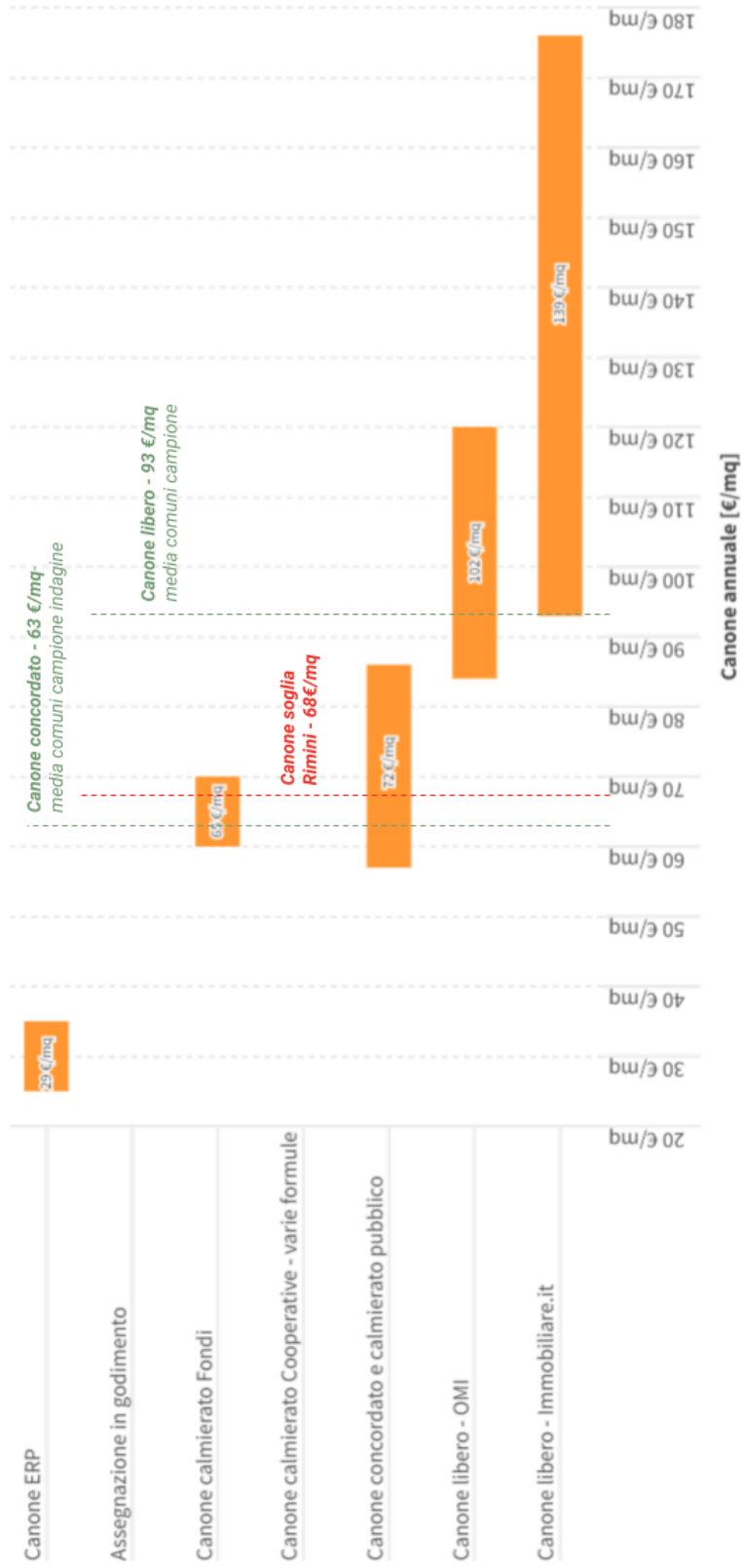
Indice di vecchiaia: 160,3

Indice di ricambio: 127

N. di studenti iscritti: 10.291



# RIMINI



## Dati immobiliari

Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 13.306

Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 0

Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0

Alloggi a canone calmierato fondi: 27

Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 340

## Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 18.020 €

Canone soglia annuo (30%): 5.406 €

Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 68 €/mq

## Dati socio-demografici

Indice di vecchiaia: 199,2

Indice di ricambio: 149

N. di studenti iscritti: 4.742



**Emilia-Romagna. Il futuro lo facciamo insieme**