



CONTRIBUTO DI ACER FERRARA al WEBINAR organizzato dalla Regione sul bisogno di casa da parte soprattutto delle famiglie più fragili- 28/03/2023

Prima di entrare nel merito delle tematiche oggetto del webinar odierno, velocemente si rappresenta il contesto in cui opera l'Azienda Casa ferrarese: gestisce 7137 alloggi , di cui 6648 erp, 140 non erp, 300 ers (e' il secondo patrimonio di edilizia puresidenziale pubblica piu' grande della Regione , dopo Bologna) .

Le domande in graduatoria erp a livello provinciale sono circa 2000, di cui circa un migliaio solo sul capoluogo.

Il turn-over e' significativo e stravolge l'esperienza del passato per cui chi entrava nella casa popolare poi vi rimaneva per tutta la vita : da alcuni anni si e' assestato intorno ai 28/30 alloggi che rientrano ogni mese, anche a causa di una utenza molto anziana, e questo dato incide in modo pesante sullo stock di alloggi vuoti da lavorare, che rappresenta oggi per Acer Ferrara una delle principali criticita' .

I nuovi assegnatari sono nella stragrande maggioranza utenti collocati in fascia canone di protezione , avendo redditi molto bassi , se non addirittura assenti. E anche questo fenomeno mina in modo preoccupante la sostenibilita' economica del sistema erp, a fronte di un patrimonio abitativo sempre piu' vetusto (l'Iacp-Acer Ferrara ha gia' compiuto i suoi primi 100 anni nel 2020).

Quindi, per la nostra esperienza si ! il bisogno di casa sta cambiando!

Vediamo in sintesi come.

1. Sul versante della DOMANDA : Il mercato della casa a Ferrara è cambiato in funzione delle variazioni dei bisogni e quindi dei nuovi tipi di domanda. In particolare, si è affermata negli ultimi anni una forte richiesta di case, in città e nella prima periferia, da parte degli studenti universitari che fanno capo alla nostra Università: 12mila studenti fuori sede su 28mila complessivi , hanno avuto un impatto significativo, contribuendo ad alzare i prezzi dell'affitto e rendendo più difficoltosa la ricerca di abitazione dei nuclei famigliari che possono permettersi solo l' affitto (quali ad es. i precari, i lavoratori fuori sede, i nuclei monogenitoriali ecc.). In questo contesto, anche la ricerca di alloggi per il progetto regionale dell' agenzia per l'affitto avra' difficoltà ' ad affermarsi. Il ritorno del turismo, nel post pandemia,

ha poi fatto il resto, accaparrandosi la rimanente quota di alloggi con gli affitti brevi, ben più redditizi.

2. Sul versante dell' OFFERTA PUBBLICA : Per quanto riguarda invece gli **alloggi a disposizione dei nuclei con redditi più bassi**, settori propri della politica abitativa pubblica (**ERP ed ERS**) , rileviamo quanto segue: nella nostra provincia, si assiste ad un aumento delle domande di ERP rispetto a 2 anni fa, che si attese intorno alle 2000 (di cui circa 1000 nel capoluogo) . Parallelamente, anche le domande di contributo del fondo sociale sono quasi raddoppiate nel giro di 2 anni (da circa 2600 a 4200). Questi numeri evidenziano una forte necessità di strumenti economici e sociali per fronteggiare crescenti bisogni legati all'abitazione sostenibile (e conferma anche nel nostro territorio l'aumento delle persone in difficoltà economica , in linea con quanto emerso dai dati Istat rispetto all' incremento della povertà assoluta e relativa). Per inciso, i dati del "nostro" fondo sociale fanno emergere una domanda inespresa di casa pubblica, quindi al di fuori delle graduatorie ufficiali di erp, in quanto la quasi totalità delle domande proviene da utenti con ISEE compatibile con l'accesso all'ERP.

3. Analizzando poi il target di utenti che hanno presentato negli ultimi tempi domanda di casa pubblica, la composizione delle **graduatorie erp** di questi ultimi anni, è stata influenzata dai nuovi criteri di definizione dei punteggi, in particolare da quello sulla residenzialità storica , che ha prodotto effetti diversi dal recente passato(si consideri, tra l'altro, che Ferrara è già di per se' una città anziana). Pertanto e' normale che la parte alta della graduatoria cittadina sia composta da popolazione tendenzialmente **anziana**. E' allora ragionevole aspettarsi che l'attuale 28% di over 65enni che oggi occupa gli alloggi di ERP , tenda ad aumentare nei prossimi anni (nonostante il Covid, che ha colpito in modo inesorabile molti di essi).

Per questo stesso criterio della residenzialita' storica, parallelamente è scesa la componente di cittadini stranieri che ottiene assegnazione in alloggi pubblici. Da quasi il 40% del 2017 , si e' scesi agli attuali 25%, mentre la presenza di stranieri in graduatoria è rimasta sostanzialmente la stessa , intorno al 40%.

Incide sul target di utenti che ottiene la casa pubblica da graduatoria, anche il fenomeno **dell'emergenza abitativa**, fenomeno che e' accresciuto dopo la crisi economica recente post pandemia, e che ha subito un' evoluzione negli ultimi tempi, nel senso che non riguarda più solo o prevalentemente nuclei stranieri, ma anche nuclei italiani , scivolati in condizione di povertà o comunque di perdita della casa .

Purtroppo, però, gli alloggi disponibili per le nuove assegnazioni sono a malapena sufficienti a rispondere alle tipologie di utenti che abbiamo appena ricordato : anziani , alcune famiglie ed emergenze abitative.

Ecco allora che le giovani coppie e i giovani single sono, di fatto, esclusi dalle assegnazioni da graduatoria erp . E questa è certamente una criticità per il sistema paese.

Quali risposte urgenti servono ?

Una maggiore disponibilità di patrimonio ERS pubblico, a canone calmierato, può essere (e a Ferrara in parte lo è) lo strumento per dare una casa (ad un costo sostenibile) alle giovani generazioni a basso reddito, che hanno bisogno di stabilità per alimentare una speranza nel futuro, individuale e collettiva.

Ma più in generale, ci sembra evidente la necessità di disporre di più alloggi ERP da assegnare, recuperando tutti gli alloggi vuoti (che ad oggi sono circa il 10% del patrimonio) , Confidiamo venga prorogato fino a fine legislatura il bando regionale per il recupero degli alloggi vuoti di ERP.

4. Ma anche l'erp tradizionale sta diventando inadeguata a rispondere ai nuovi bisogni di casa: infatti,

un' ulteriore evidenza della situazione sociale di oggi è la **difficoltà di dare una risposta sostenibile a favore dei nuclei più poveri**, oltre all'edilizia residenziale pubblica, che non può più essere il solo strumento per far fronte a situazioni estreme di disagio socio-economico-sanitario; tali situazioni, gestite con gli strumenti tradizionali dell'erp e nonostante tutti gli sforzi confluìti nei vari Protocolli d'Intesa con i Servizi Sociali e Sanitari, generano morosità fin dall'origine della locazione , una morosità quasi inevitabile , ma tale da produrre criticità nei bilanci delle Acer, a lungo termine non più sostenibile .

E' necessario allora generare **nuovi strumenti** per rispondere a queste fasce sociali più svantaggiate, che non possono più trovare risposte solo nell'ERP, in quanto non in grado di mantenere da sole i costi di gestione dell'alloggio popolare . Il cohousing supportato dai Servizi Sociali potrebbe essere uno strumento per rendere sostenibile il costo dell'abitazione condivisa , integrando questa misura con un intervento socio-assistenziale, capace di orientare le scelte di vita e la ricerca del lavoro di queste persone particolarmente fragili.

Avviandoci verso le conclusioni>: La legge regionale 24/2001 non può non tenere conto di questi cambiamenti nell'eventuale riforma cui potrebbe essere sottoposta. C'è un problema di sostenibilità del sistema della casa pubblica , come emerge da un

recente studio dell'Univesita' Bocconi , che evidenzia come sia forse arrivato il momento di riconoscere che i canoni erp sono assimilabili a tariffe, e quindi non possono coprire da soli i costi di gestione del servizio , rendendo cosi' più evidente la necessità di una componente di spesa pubblica per finanziare l'accesso alla casa.

Grazie dell'attenzione .

Diego Carrara -Direttore Acer Ferrara

Angela Molossi -Dirigente Servizio Clienti Acer Fe

28 marzo 2023