



POLITICHE ABITATIVE

DOMANDA ABITATIVA

DATI

UTENTI

LE FORME DELL'ERS INDAGINE REGIONALE SULL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

PRIMA RESTITUZIONE DEI RISULTATI

12 Dicembre 2023 | Serena Maioli, Gianluigi Chiaro, Ambra Lombardi



LE FORME DELL'ERS

Indagine sullo stato dell'edilizia sociale nel territorio regionale nell'ambito di **ORSA - Osservatorio regionale del sistema abitativo** di Regione Emilia Romagna in collaborazione con ART-ER.

Obiettivo

- ricostruire un quadro conoscitivo delle principali esperienze
- definire le principali caratteristiche dell'ERS
- stimare l'offerta esistente.





PERIMETRO DELLA RICERCA

In linea con DM 22 aprile 2008, consideriamo oggetto della ricerca i progetti residenziali e gli interventi, di natura sia pubblica che privata, che condividano le seguenti **caratteristiche**:

- abbiano come principale finalità il perseguimento dell'**accesso alla casa** a un costo contenuto;
- si rivolgano ad un target escluso dall'ERP e in sofferenza sul mercato privato (la cosiddetta "**fascia grigia**");
- siano realizzate grazie ad **un'agevolazione** di natura **pubblica** (ad es. sgravi fiscali, contributi, ...) diretta o indiretta;
- abbiano prodotto **un'offerta** di alloggi potenzialmente **disponibile** sul mercato sia in locazione che in vendita.





PERIMETRO DELLA RICERCA

Cosa è oggetto della ricerca

- il patrimonio destinato alla **locazione** a canone calmierato, temporaneo o permanente
- il patrimonio destinato alla **vendita convenzionata**
- il patrimonio destinato a **progetti abitativi a carattere speciale** (ad esempio student housing, senior housing e altre iniziative a carattere abitativo temporaneo)

Cosa non è oggetto della ricerca

- gli alloggi edilizia residenziale pubblica (ERP);
- 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).



PERIMETRO DELLA RICERCA

Dato il carattere sperimentale della rilevazione, l'indagine riguarda un campione selezionato di comuni*:

- Piacenza
- Parma
- Reggio nell'Emilia
- Modena
- Bologna
- Ferrara
- Ravenna
- Forlì
- Cesena
- Rimini
- Carpi
- Faenza
- Imola

*Eccezione per le cooperative a proprietà indivisa, per le quali è prevista una mappatura completa a livello regionale





TEMPI DELL'INDAGINE E PUNTI DI ATTENZIONE

Tempi

- giugno: avvio, ricognizione desk e ricostruzione delle fonti
- luglio-settembre: interviste e incontri con stakeholder; diffusione dei form di raccolta dati
- ottobre-novembre: analisi dei risultati e integrazione dati

Punti di attenzione

- assenza di una definizione univoca di ERS
- molteplici fonti, spesso non coordinate tra loro (es. ERS pubblico)
- proprietà degli alloggi (anziché le fonti di finanziamento) come punto di partenza per la raccolta dei dati
- la mappatura riguarda gli alloggi presenti all'interno dei confini amministrativi dei 13 comuni campione





PROSSIMI PASSI /MIGLIORAMENTI

ERS in locazione

- integrare con i dati di Agenzia delle entrate sul canone concordato (n. di contratti)
- affinare i risultati su ERS pubblico, dettagliare le informazioni su proprietà, gestione, canone
- confrontare i dati raccolti con i singoli Comuni, per completare il quadro dell'ERS con eventuali iniziative non mappate
- ricognizione dell'offerta prodotta con le nuove opportunità di finanziamento pubblico-private





CON QUALI LENTI LEGGERE L'INDAGINE

Offerta ERS:

- qual è l'offerta di ERS attualmente disponibile e mappabile nei principali comuni regionali
- quanto i canoni ERS riescono a coprire le esigenze delle fasce che non possono accedere né ad ERP né al mercato libero

Domanda ERS:

- qual è il fabbisogno urgente di ERS da soddisfare (quante famiglie, in che classi ISEE) e di quale ERS stiamo parlando

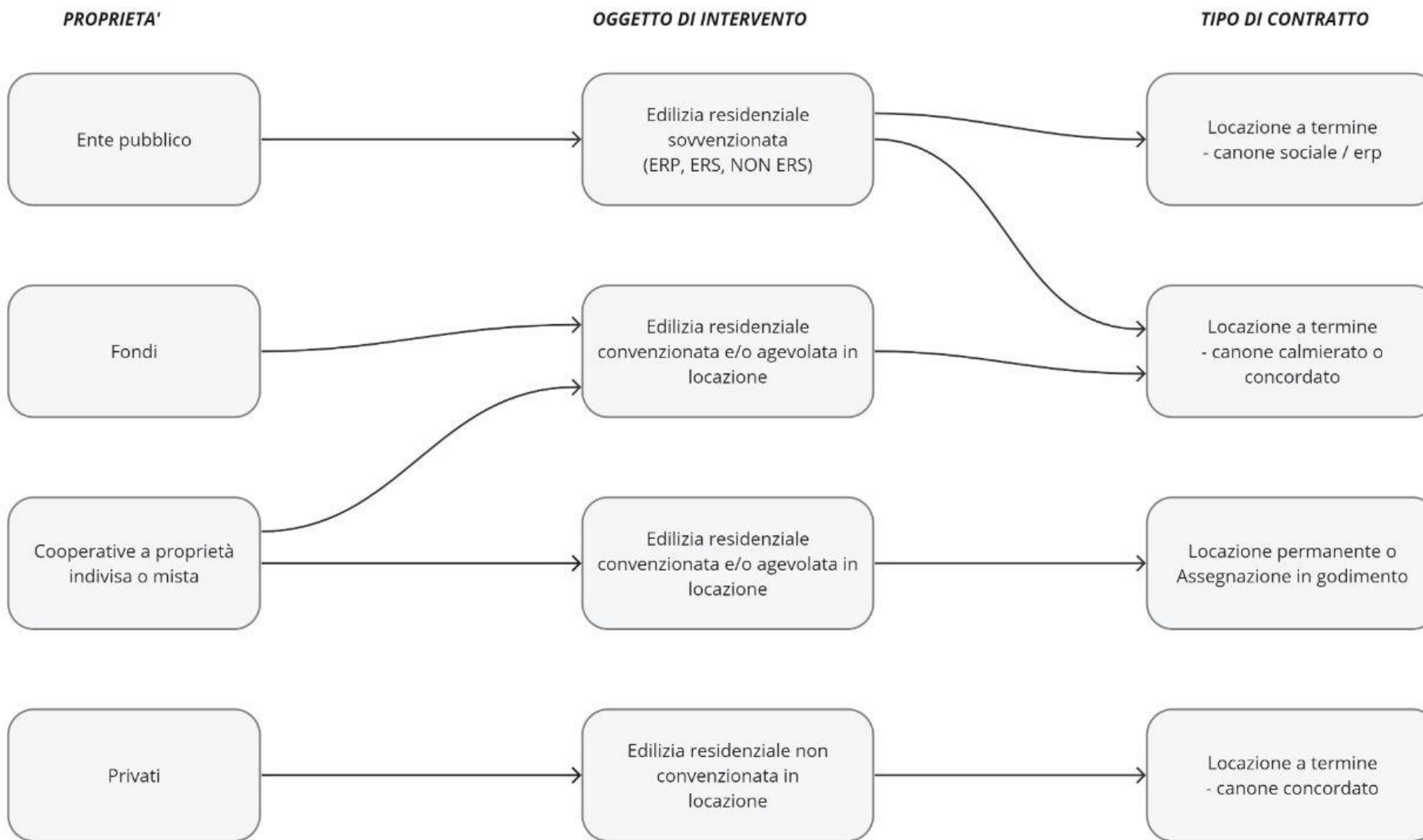




MAPPATURA DELL'OFFERTA IN LOCAZIONE

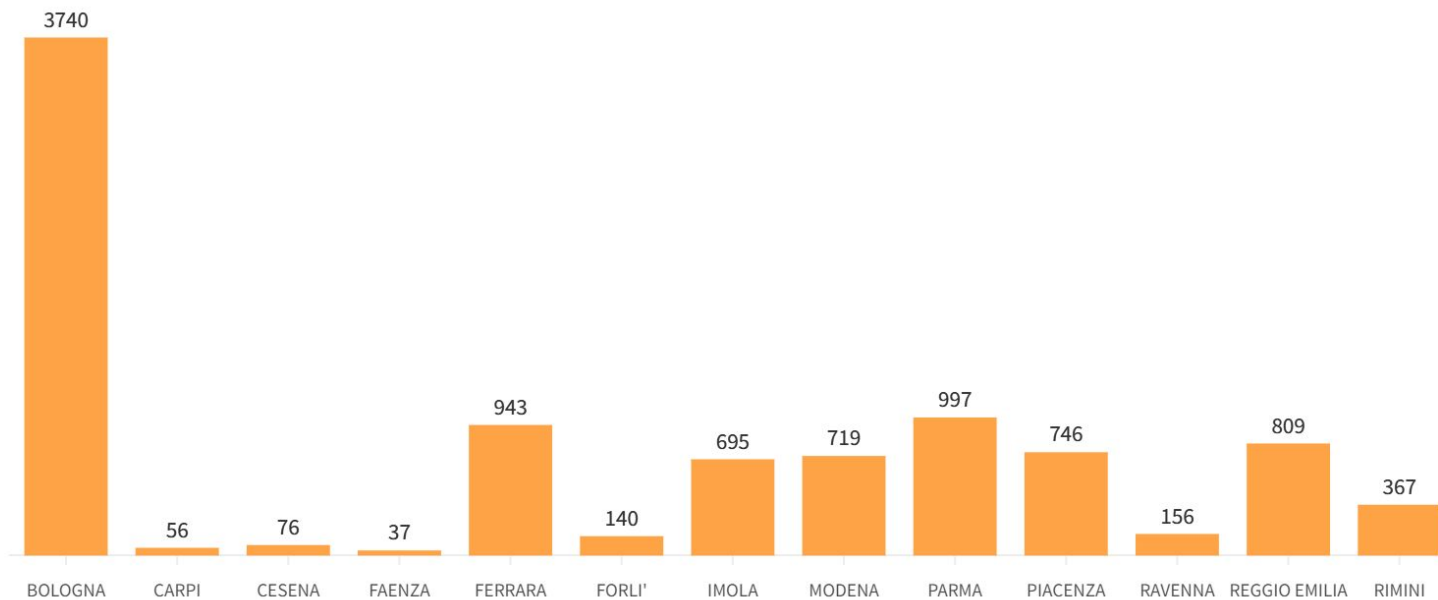


LOCAZIONE





ERS IN LOCAZIONE: UNA PANORAMICA NEI 13 COMUNI



Fonte: ART-ER, 2023

Nei comuni campione:

9.481 alloggi in locazione dedicati a ERS

di cui:

6.801 ERS privato (cooperative e fondi)

2.680 ERS pubblico (gestione ACER)

65 €/mq /anno canone medio

Circa il 40% si concentra nel comune di Bologna e si tratta principalmente offerta cooperativa in assegnazione in godimento.

Oltre il 90% si trova nei comuni emiliani.



ERS IN LOCAZIONE: LE COOPERATIVE

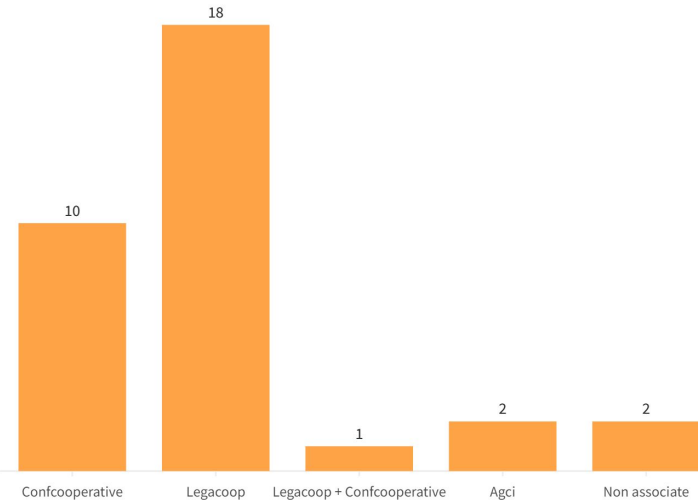
33

Cooperative in Emilia-Romagna
attive e iscritte all'Albo Cooperative
Edilizie di Abitazione e Consorzi

+ 7 in stato di liquidazione o fallimento

Fonte: Elenco Enti Cooperativi iscritti Albo Cooperative Edilizie di Abitazione e Consorzi (aggiornato al 19 luglio 2023).

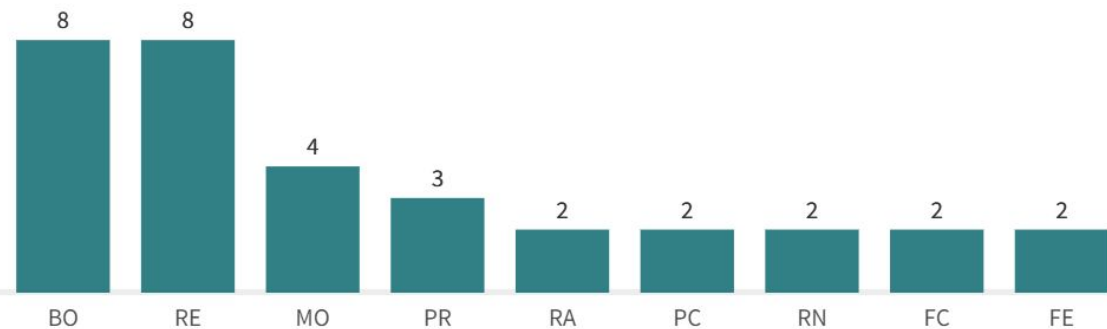
Affiliazione delle cooperative



Tipologia di cooperative

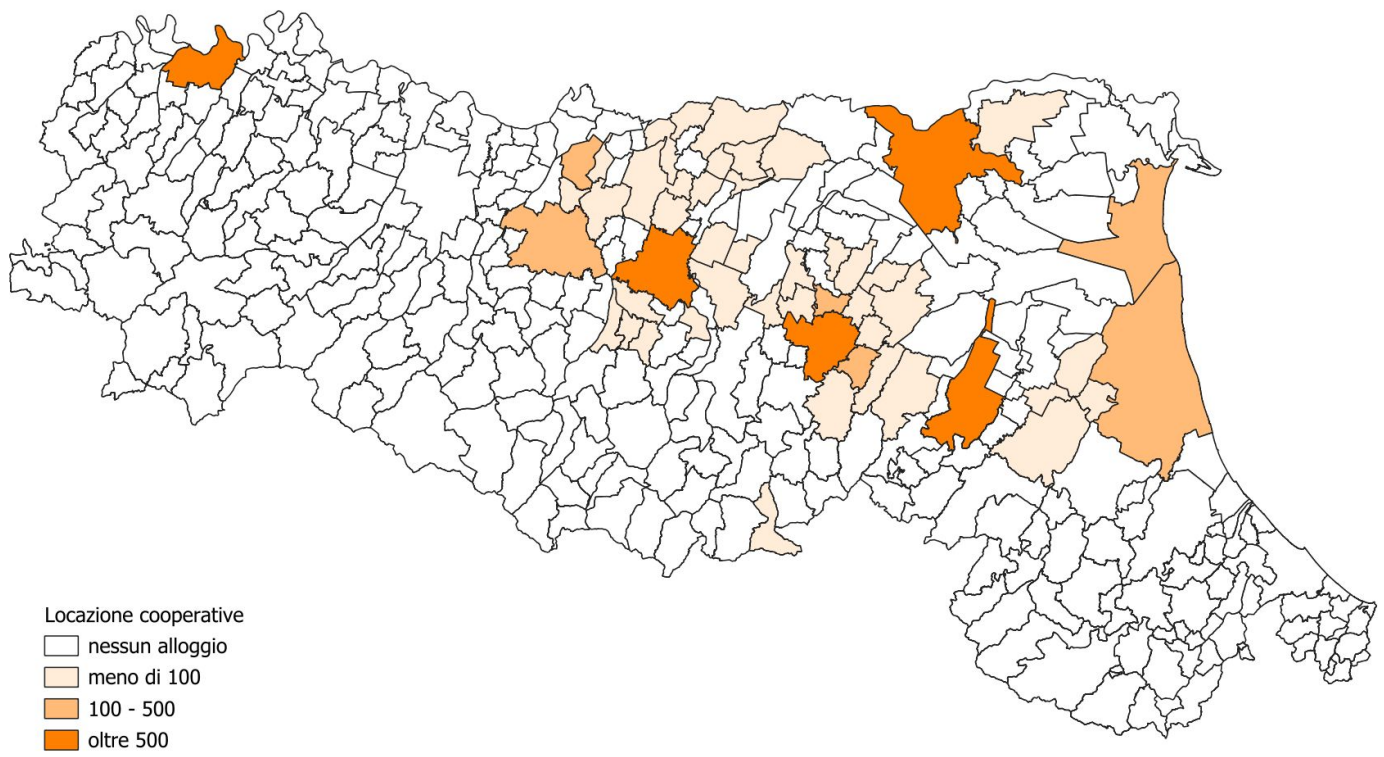


Distribuzione delle cooperative per provincia





ERS IN LOCAZIONE: LE COOPERATIVE



Alloggi in locazione sul territorio regionale:

7.384 in locazione permanente o assegnazione in godimento, di cui **5.832** (78%) nei 13 comuni campione

Canone medio 55 €/mq/anno

Patrimonio sfitto pressoché nullo

86 alloggi in locazione a canone calmierato, di cui **60** (70%) nei comuni campione. Sono considerate varie formule di locazione (varie formule: 4+4, concordato, assegnazione in godimento a termine)

Canone medio 78 €/mq/anno

Fonte: ART-ER, 2023



ERS IN LOCAZIONE: LE COOPERATIVE

COMUNI CAMPIONE

COMUNE	TOTALE alloggi in locazione	N. alloggi in assegnazione in godimento o locazione permanente	N. alloggi con altra formula
BOLOGNA	2.995	2.995	0
IMOLA	650	650	0
FERRARA	610	598	12
CARPI	49	47	2
MODENA	532	486	46
PIACENZA	554	554	0
FAENZA	19	19	0
RAVENNA	130	130	0
REGGIO NELL'EMILIA	353	353	0
Totale generale	5.892	5.832	60

ALTRI COMUNI

	TOTALE alloggi in locazione	N. alloggi in assegnazione in godimento o locazione permanente	N. alloggi con altra formula
Provincia Bologna	677	677	0
Provincia di Ferrara	181	175	6
Provincia di Modena	419	401	18
Provincia di Ravenna	22	22	0
Provincia di Reggio Emilia	279	277	2
Totale generale	1.578	1.552	26

Fonte: ART-ER, 2023



ERS IN LOCAZIONE: LE COOPERATIVE

Cooperazione come luogo di sperimentazione della gestione integrata, in particolare nei casi di proprietà indivisa



gestione sociale

attività di community management (es. rapporto con gli inquilini, gestione dei conflitti, morosità, servizi di prossimità)



prevalentemente interna alle cooperative. Un aspetto più attenzionato nei casi di proprietà indivisa



gestione tecnica

attività di facility management (es. manutenzioni e cura parti comuni, gestione dei fornitori)



prevalentemente interna alle cooperative; pochi casi di gestione esterna.



gestione amministrativa

attività di property management (es. canoni, attivazione/chiusura contratti, fatturazione spese)

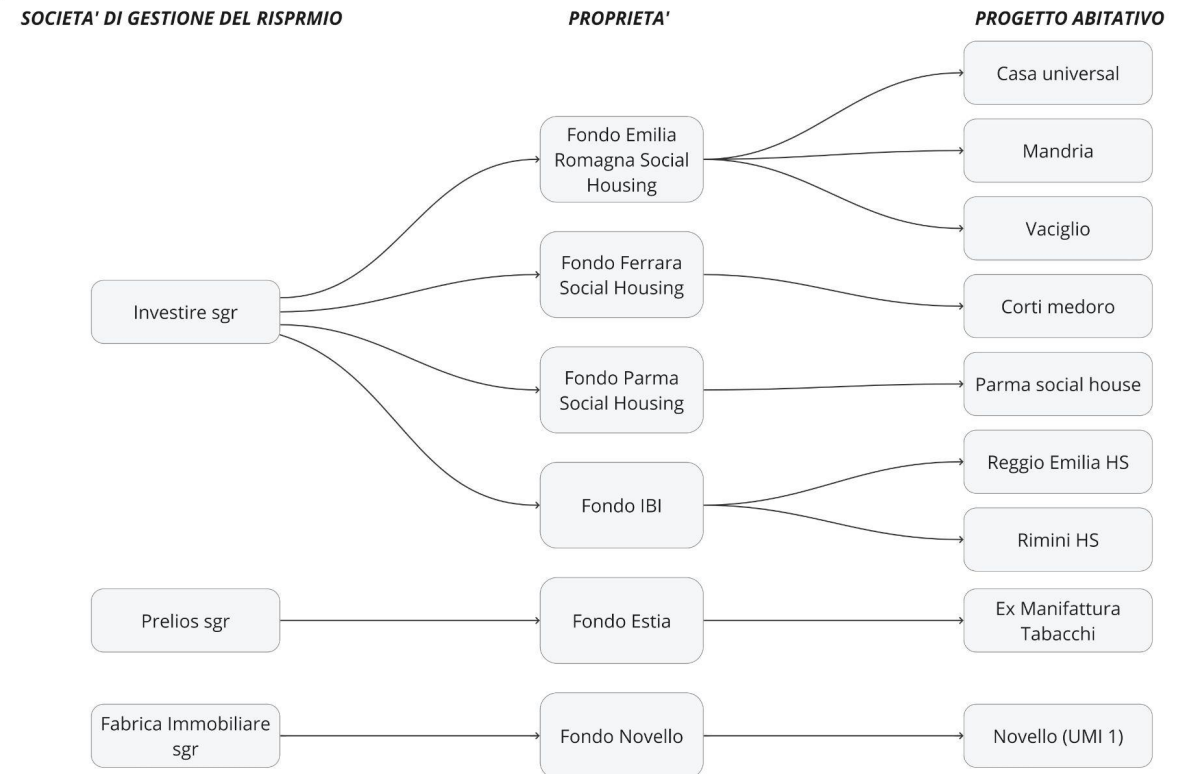


spesso con il supporto di società esterne (amministratore di condominio)

ERS IN LOCAZIONE: I FONDI IMMOBILIARI

In relazione ai 13 comuni campione:

- **9 progetti abitativi** (in 2 casi il cantiere in fase di avvio)
- **6 fondi** immobiliari proprietari degli immobili
- **3 società di gestione del risparmio**





ERS IN LOCAZIONE: I FONDI IMMOBILIARI

PROVINCIA	COMUNE	Progetto abitativo	TOTALE alloggi in locazione
BO	BOLOGNA	Mandria	41
FC	CESENA	Novello (UMI 1)	76
FC	FORLI'	Casa universal	53
FE	FERRARA	Corti medoro	139
MO	MODENA	Vaciglio	124
PC	PIACENZA	Ex Manifattura Tabacchi	144
PR	PARMA	Parma social house	265
RE	REGGIO EMILIA	Reggio Emilia HS	40
RN	RIMINI	Rimini HS	27
Totale generale			909

Totale degli alloggi nei 13 comuni campione:

909 alloggi in locazione a canone calmierato e concordato, di cui 689 già realizzati e i restanti 220 previsti entro 3-4 anni.

Canone medio 56 €/mq/anno



ERS: MIX ABITATIVO FONDI IMMOBILIARI

PROVINCIA	COMUNE	Progetto abitativo	Alloggi in vendita convenzionata	Alloggi in patto di futura vendita	Alloggi per student housing
BO	BOLOGNA	Mandria			
FC	CESENA	Novello (UMI 1)	20	6	
FE	FERRARA	Corti medoro	49		45
FC	FORLI'	Casa universal			
MO	MODENA	Vaciglio			
PR	PARMA	Parma social house	278	182	
PC	PIACENZA	Ex Manifattura Tabacchi	80		
RE	REGGIO EMILIA	Reggio Emilia HS	20	14	
RN	RIMINI	Rimini HS	10	16	
Totale generale			457	218	45

Totale degli alloggi destinati alla vendita nei 13 comuni campione: **675 alloggi**

457 in vendita convenzionata, di cui 357 già realizzati e i restanti 100 previsti entro 3-4 anni.

218 in patto di futura vendita convenzionata, di cui 212 già realizzati e i restanti 6 previsti entro 3-4 anni.

Prezzo di vendita medio:

1.900 €/mq



ERS IN LOCAZIONE: I FONDI IMMOBILIARI



gestione sociale



gestione tecnica



gestione amministrativa



3 progetti su 9

gestione integrata - ACER

2 progetti su 9

gestione integrata affidata - ambito cooperativo

3 progetti su 9

affidamento a imprese sociali o ets locali

affidamento a società specializzata attiva sul territorio nazionale

1 progetto su 9

non ancora definito



ERS IN LOCAZIONE: PATRIMONIO PUBBLICO

COMUNI	ACER	COMUNE	PROVINCIA	REGIONE	ASP	TOTALE alloggi in locazione
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 NELL'EMILIA	62	305		49		416
RIMINI	21	319				340
Totale per proprietà	747	1.777	20	109	27	2.680

2.680

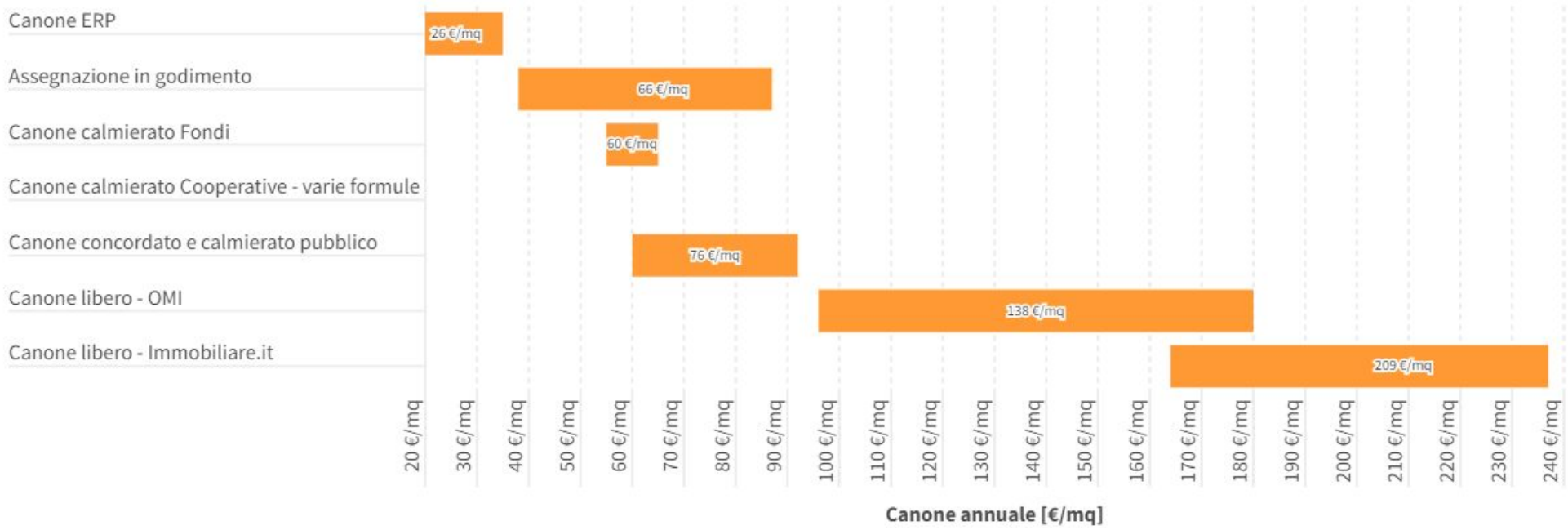
Alloggi di proprietà di enti pubblici e gestiti da ACER destinati a ERS/Locazione permanente/Canone calmierato/Canone concordato all'interno dei confini comunali



CONFRONTO DEI CANONI DI LOCAZIONE

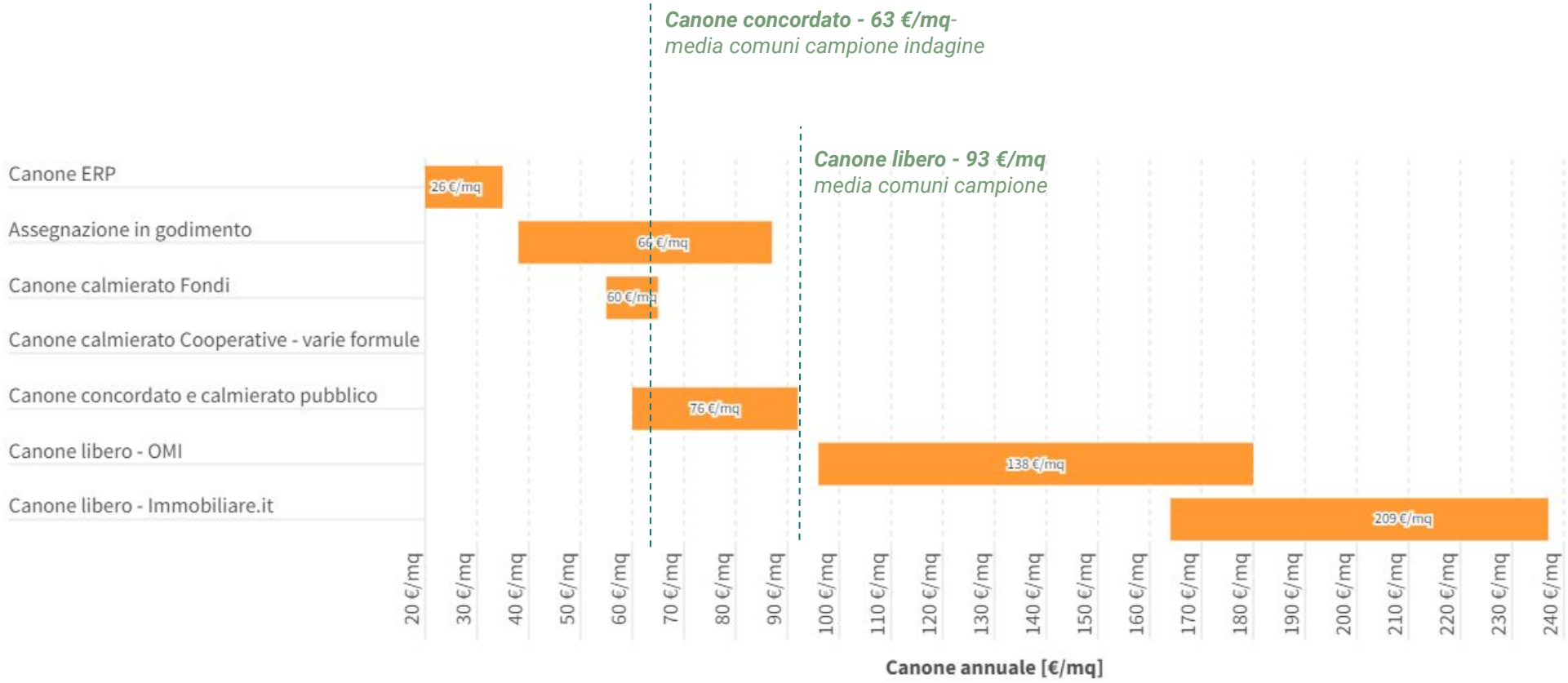


BOLOGNA



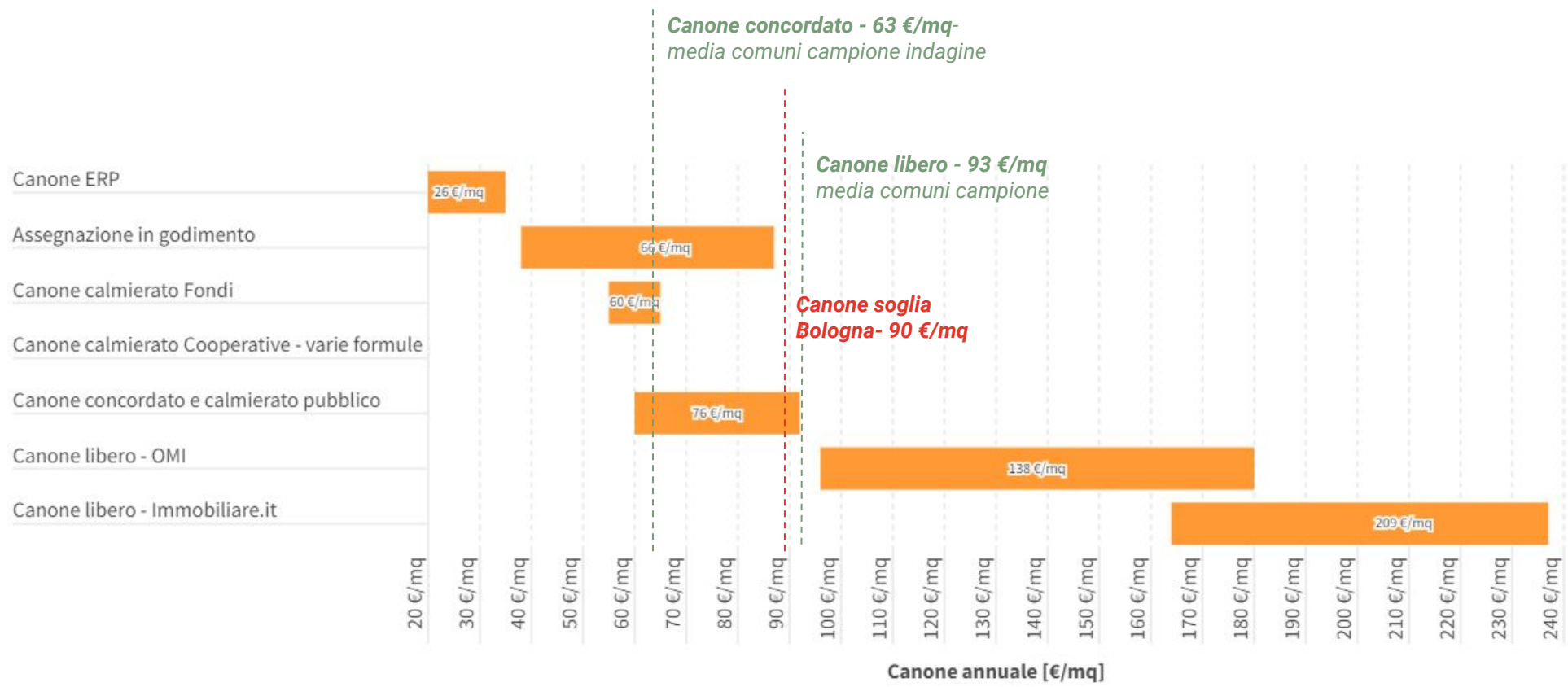


BOLOGNA





BOLOGNA

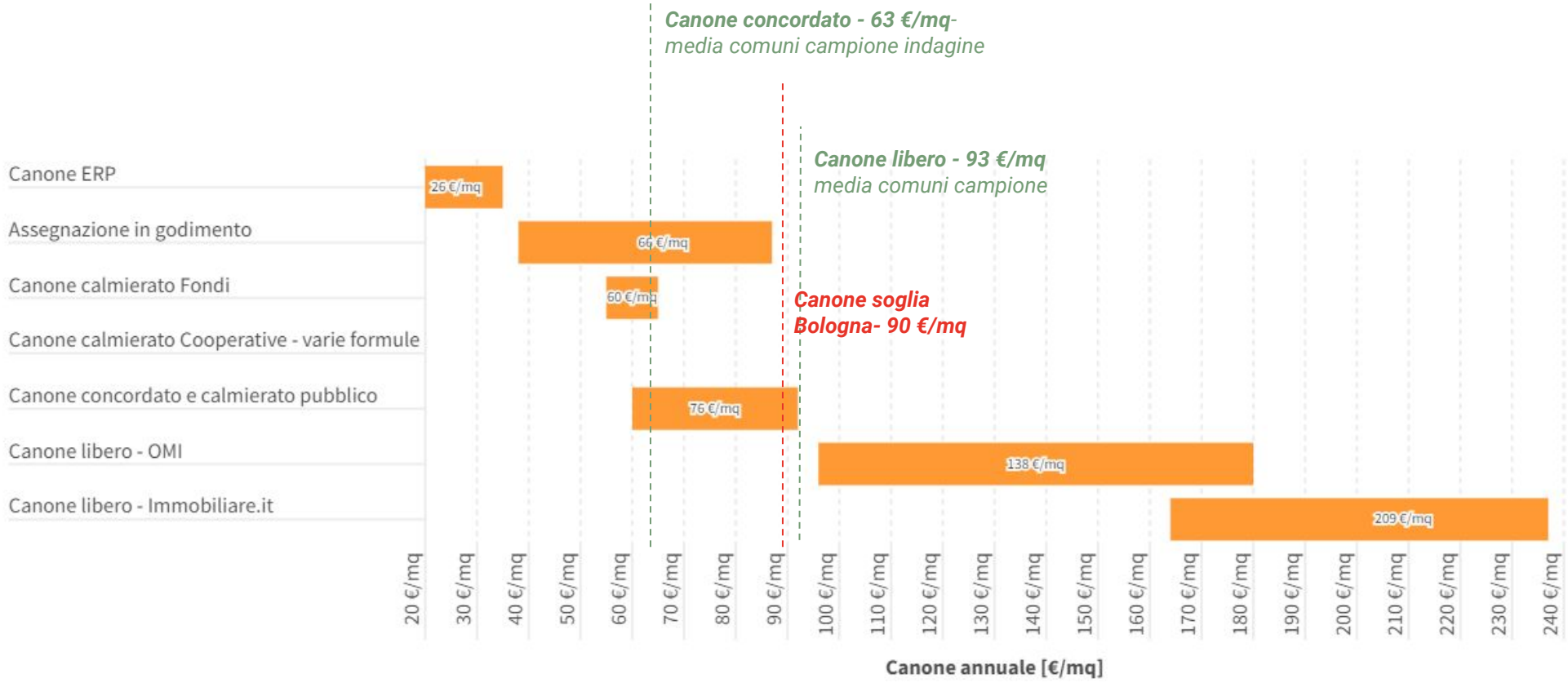


Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 24.056 €; Canone soglia annuo (30%): 7.217 €; Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 90 €/mq



BOLOGNA



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 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

Dati socio-demografici

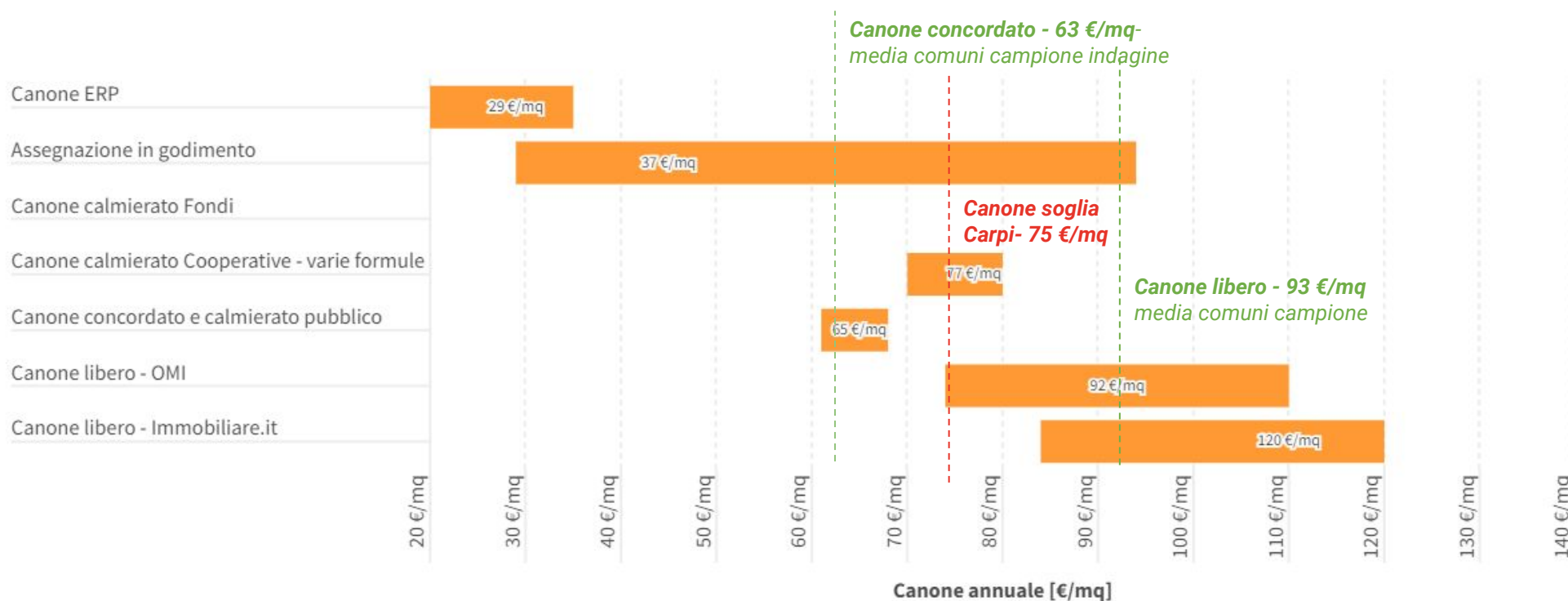
Indice di vecchiaia: 211

Indice di ricambio: 162

N. di studenti iscritti: 62.867



CARPI



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 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

Dati socio-demografici

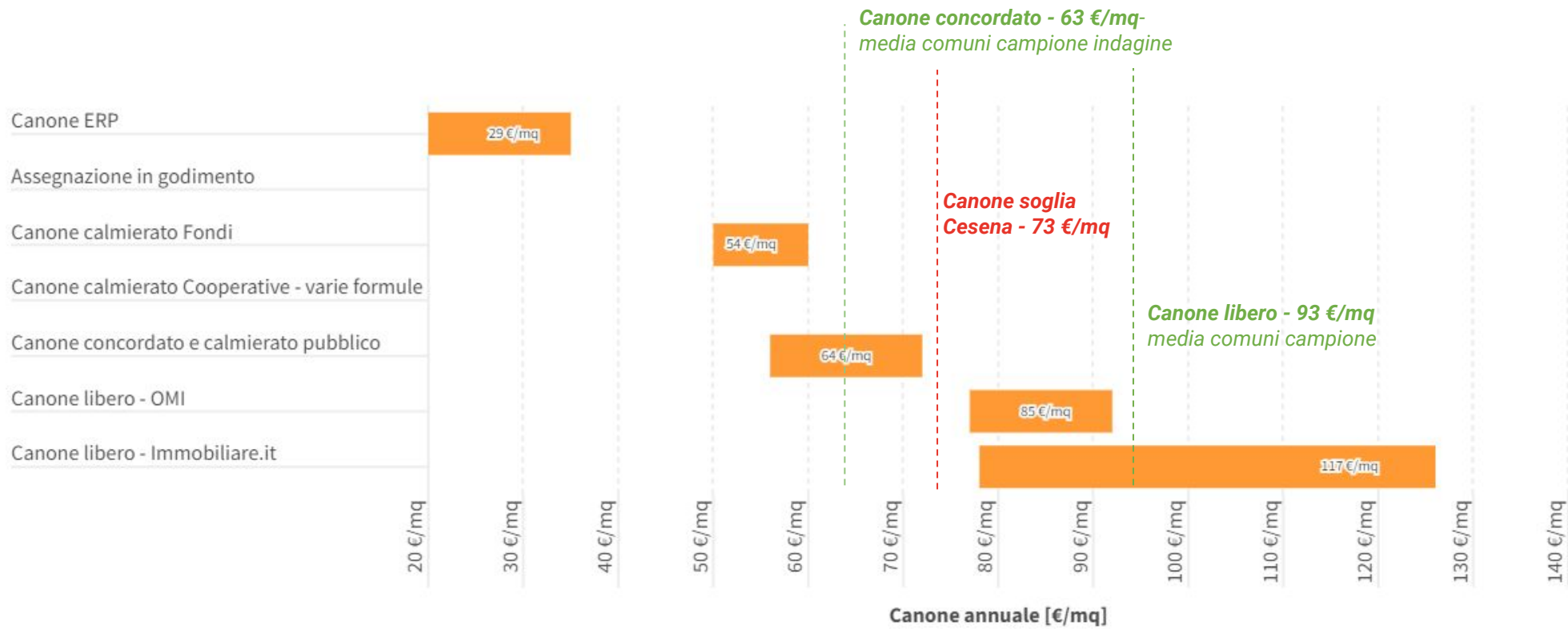
Indice di vecchiaia: 183,9

Indice di ricambio: 139

N. di studenti iscritti: -



CESENA



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 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

Dati socio-demografici

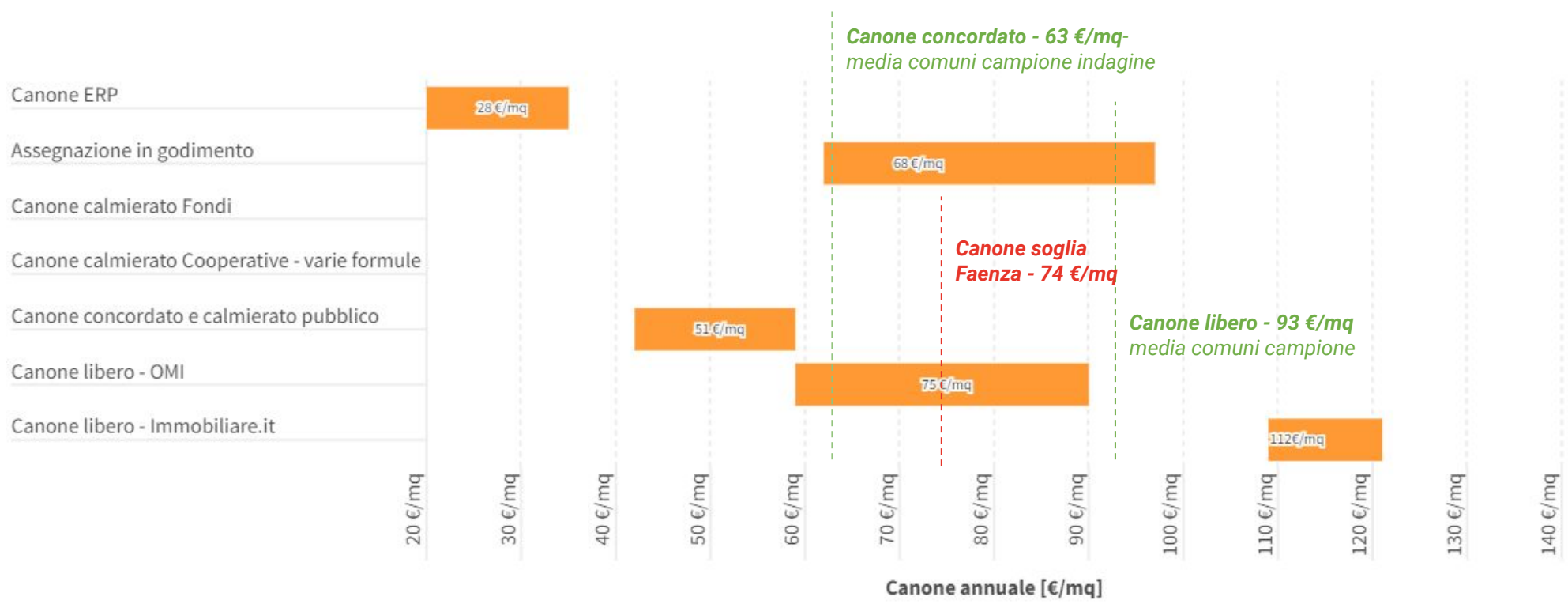
Indice di vecchiaia: 220,6

Indice di ricambio: 150

N. di studenti iscritti: 4.401



FAENZA



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 immobiliari

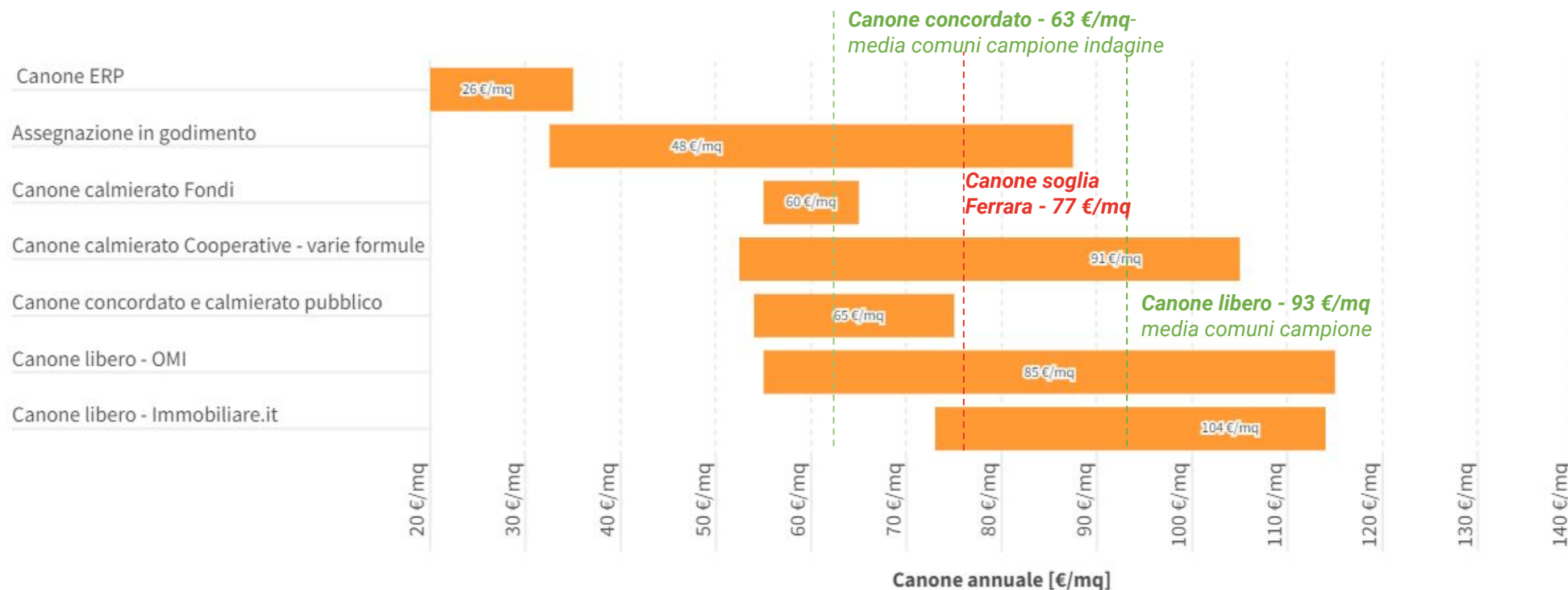
- Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 5.148
- Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 19
- Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0
- Alloggi a canone calmierato fondi: 0
- Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 18

Dati socio-demografici

- Indice di vecchiaia: 196,6
- Indice di ricambio: 147
- N. di studenti iscritti: 522



FERRARA



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 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

Dati socio-demografici

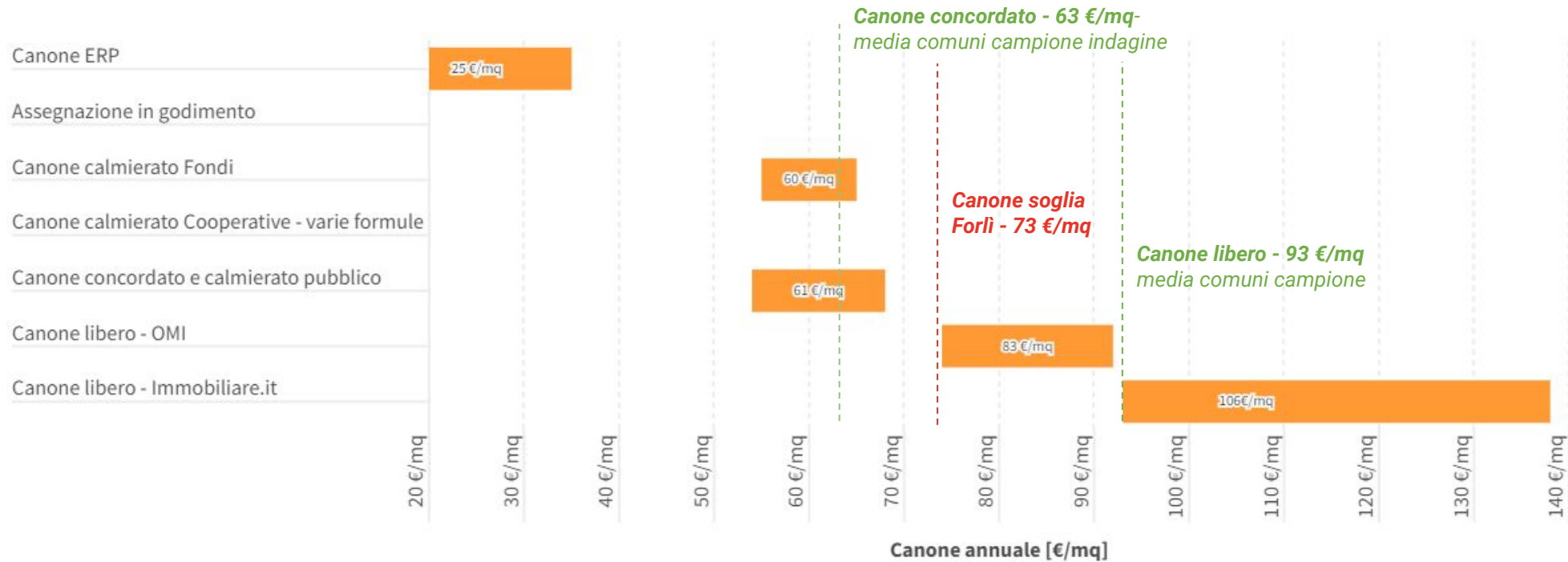
Indice di vecchiaia: 281,4

Indice di ricambio: 198

N. di studenti iscritti: 25.203



FORLI'



Stima del canone soglia

Reddito familiare medio (2021): 19.3784 €; Canone soglia annuo (30%): 5.815 €; Canone soglia mq/anno (appartamento tipo di 80 mq): 73 €/mq

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

Dati socio-demografici

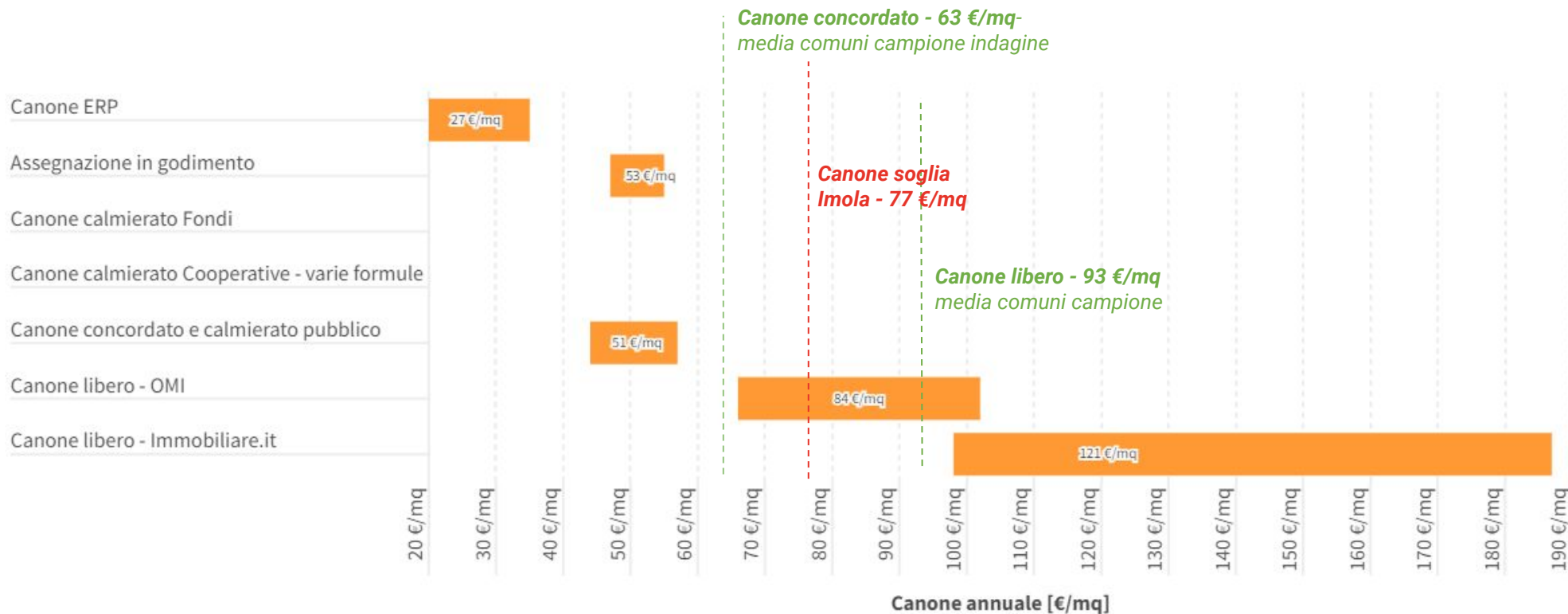
Indice di vecchiaia: 209,4

Indice di ricambio: 143

N. di studenti iscritti: 6.294



IMOLA



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 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

Dati socio-demografici

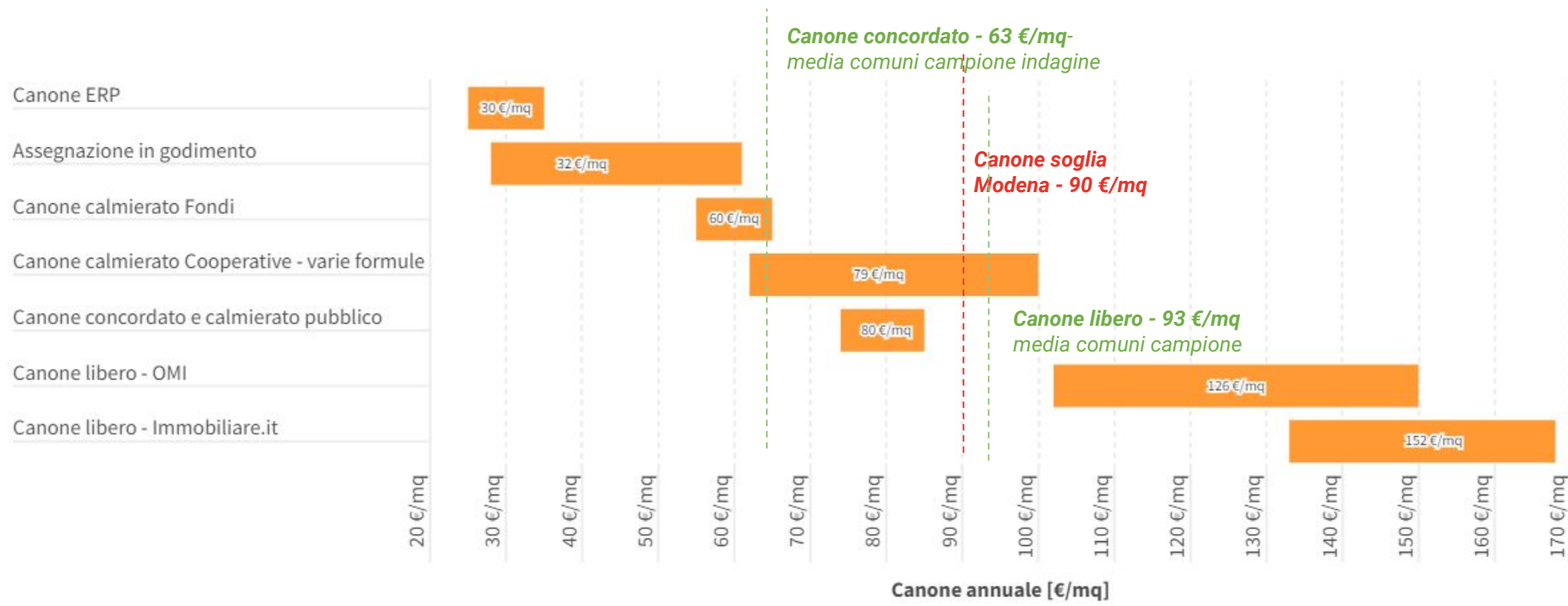
Indice di vecchiaia: 206, 3

Indice di ricambio: 148

N. di studenti iscritti: 617



MODENA



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 immobiliari

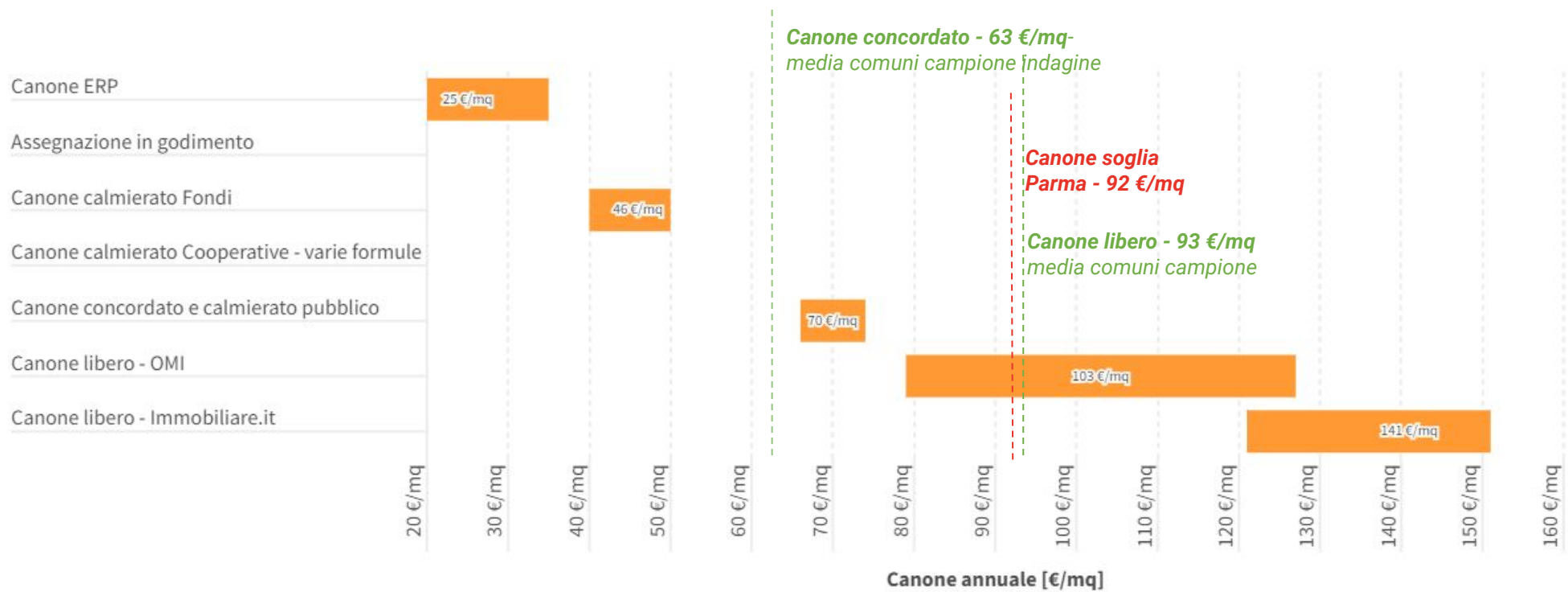
- Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 22.074
- Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 486
- Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 46
- Alloggi a canone calmierato fondi: 124
- Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 63

Dati socio-demografici

- Indice di vecchiaia: 192,1
- Indice di ricambio: 143
- N. di studenti iscritti: 16.091



PARMA



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 immobiliari

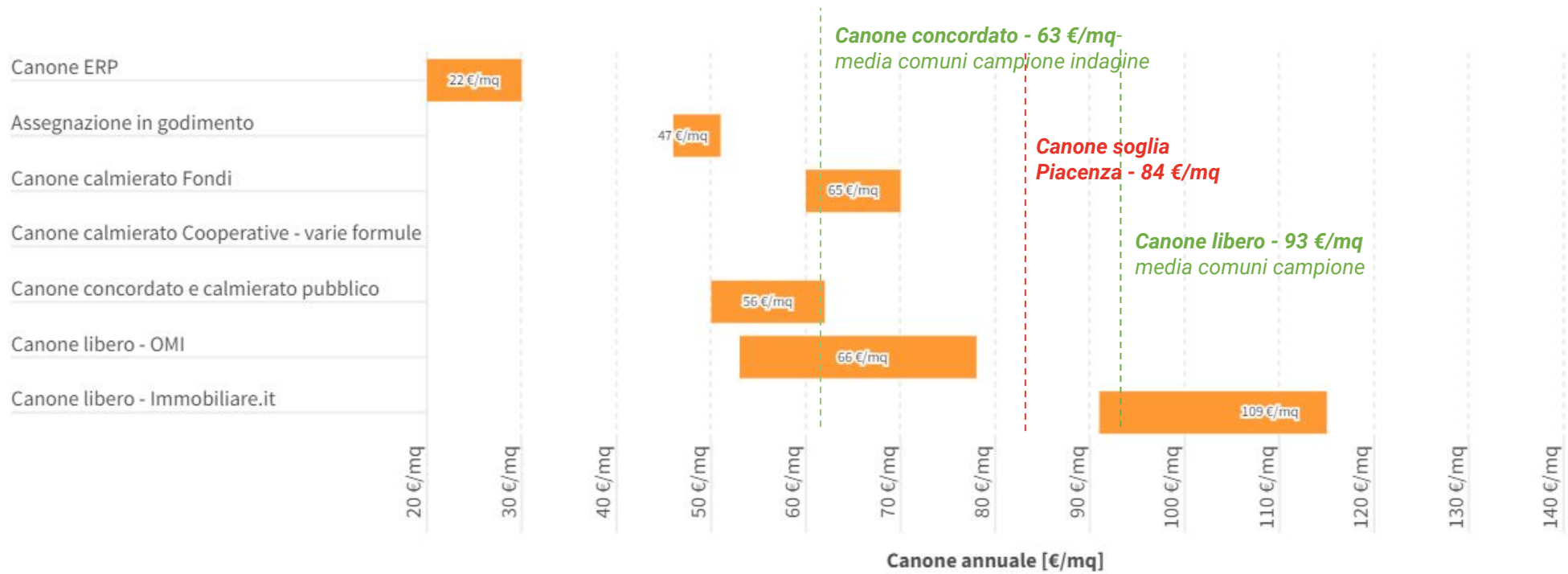
- Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 23.094
- Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 0
- Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0
- Alloggi a canone calmierato fondi: 265
- Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 732

Dati socio-demografici

- Indice di vecchiaia: 174,7
- Indice di ricambio: 141
- N. di studenti iscritti: 28.335



PIACENZA



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 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

Dati socio-demografici

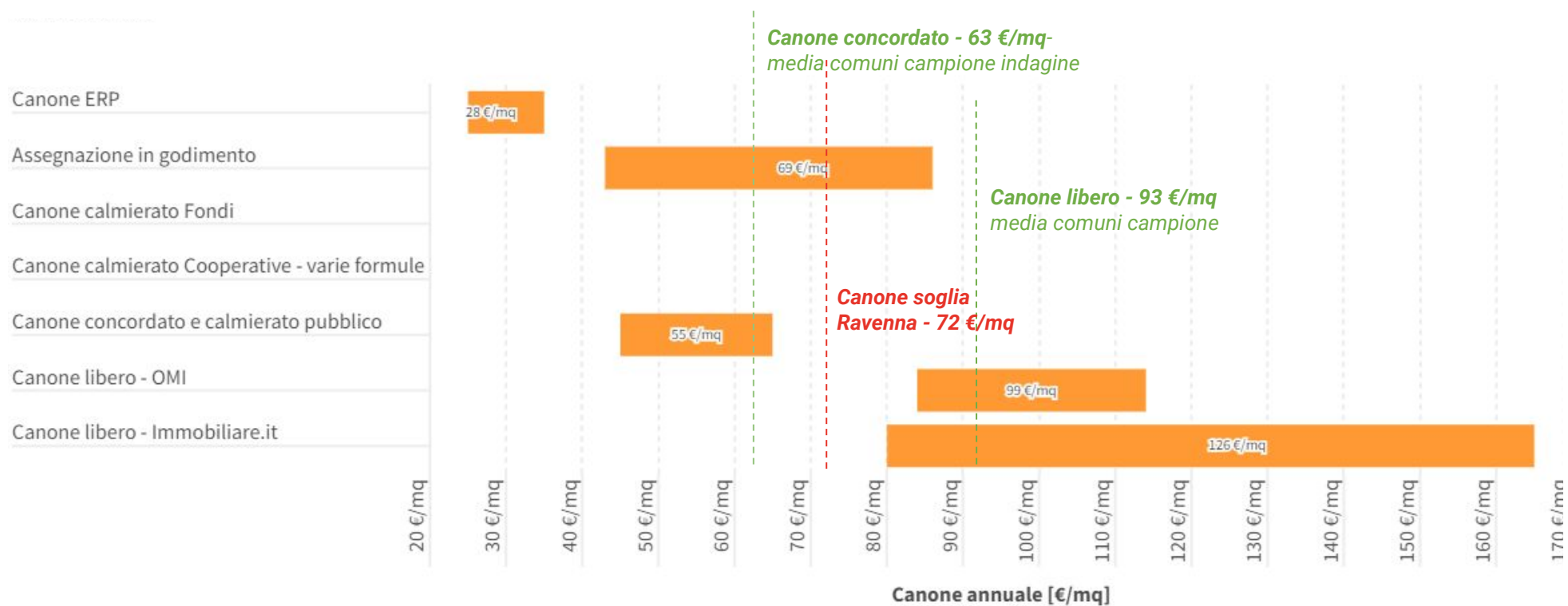
Indice di vecchiaia: 191,2

Indice di ricambio: 149

N. di studenti iscritti: 4.232



RAVENNA



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 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

Dati socio-demografici

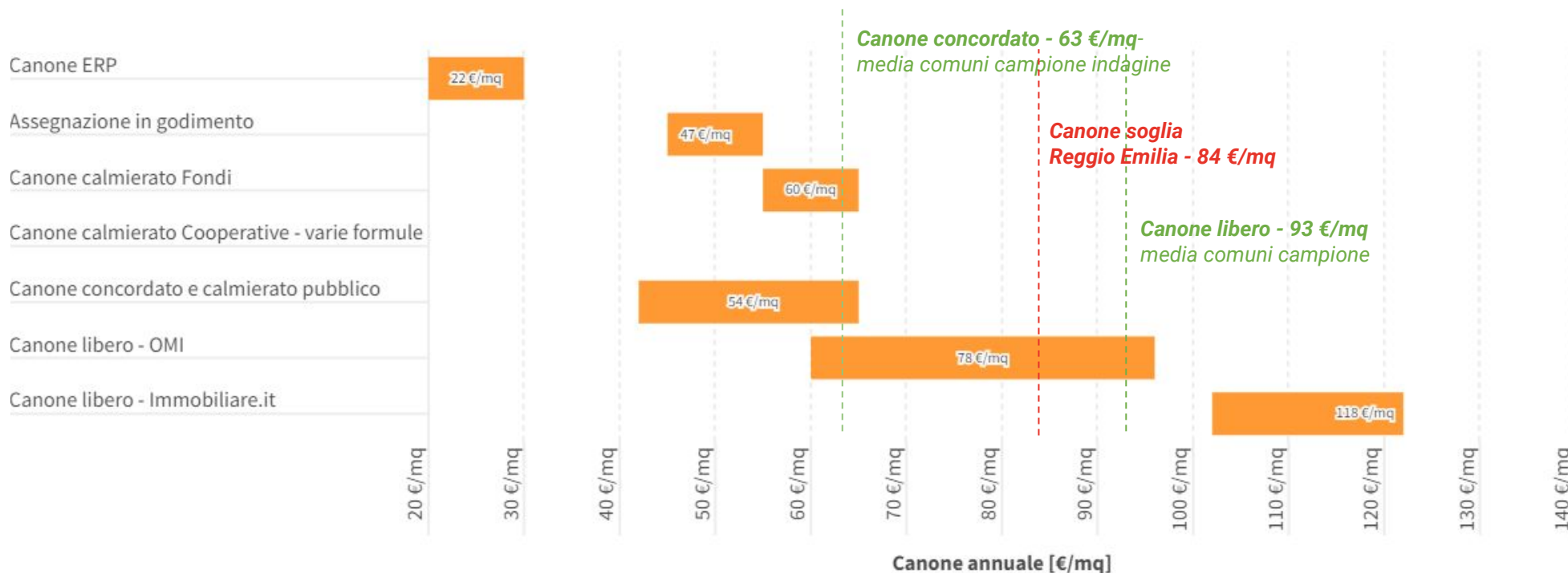
Indice di vecchiaia: 223,8

Indice di ricambio: 157

N. di studenti iscritti: 3.172



REGGIO EMILIA



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 immobiliari

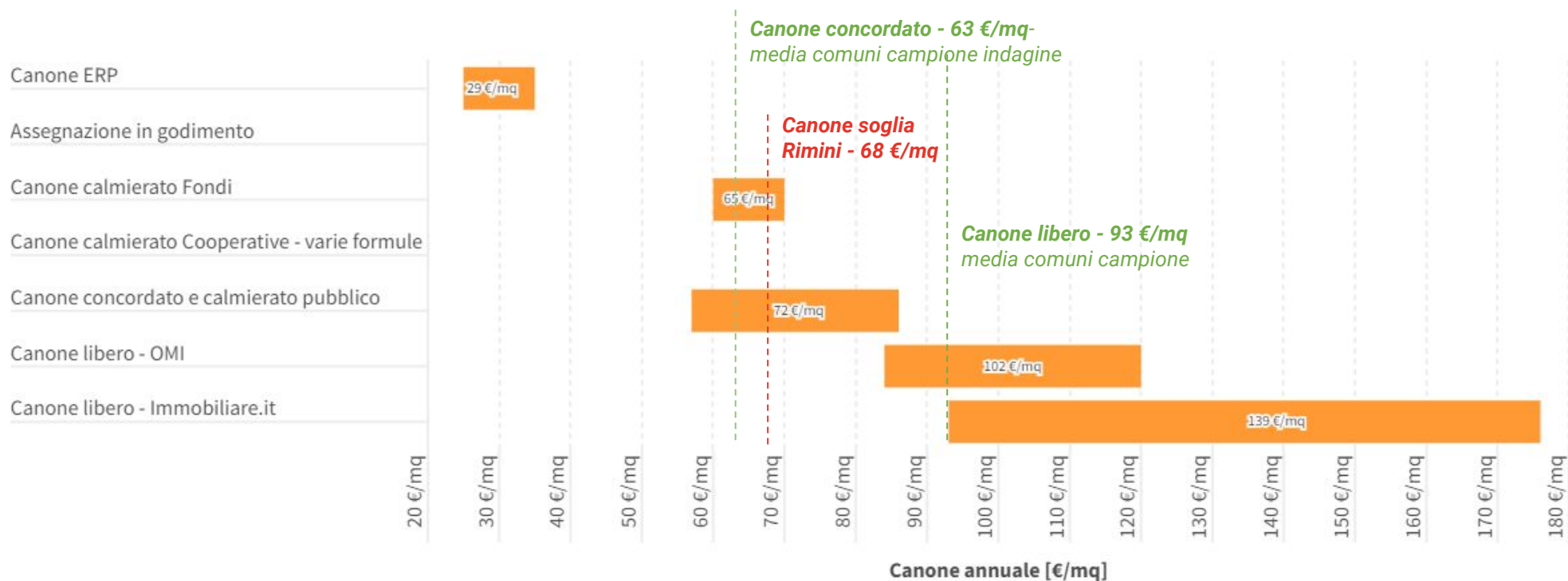
- Totale alloggi in affitto nel comune (ISTAT, 2019): 14.408
- Alloggi in assegnazione in godimento cooperative: 353
- Alloggi a canone calmierato cooperative altre formule: 0
- Alloggi a canone calmierato fondi: 40
- Alloggi pubblici a canone calmierato (gestione ACER): 416

Dati socio-demografici

- Indice di vecchiaia: 160,3
- Indice di ricambio: 127
- N. di studenti iscritti: 10.291



RIMINI



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 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

Dati socio-demografici

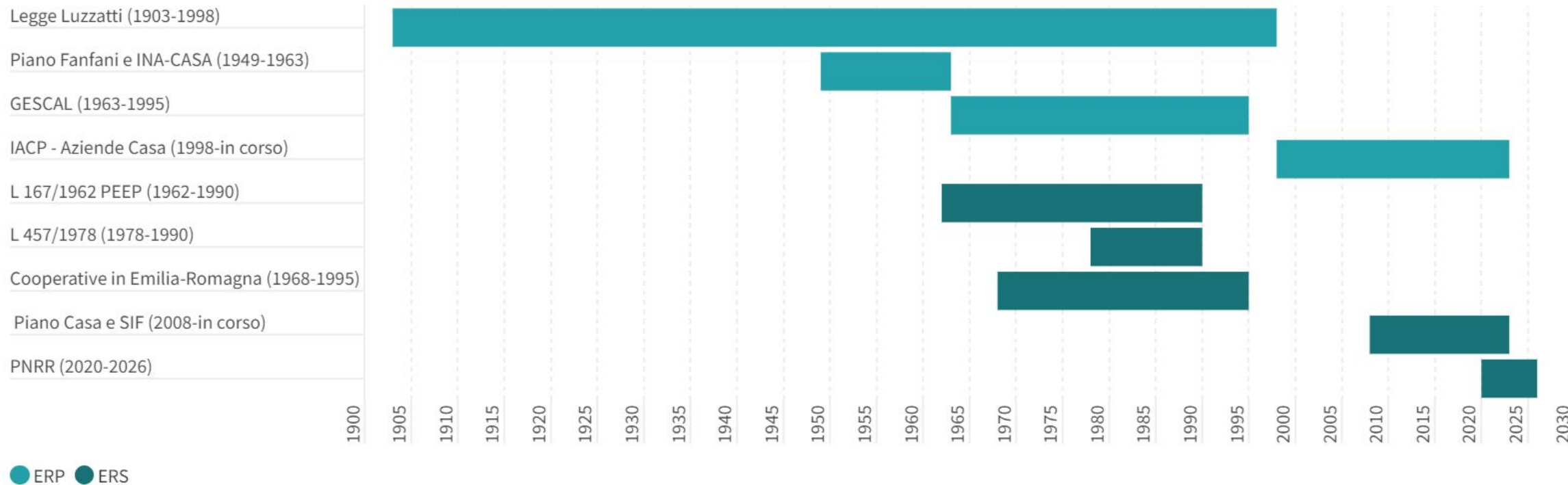
- Indice di vecchiaia: 199,2
- Indice di ricambio: 149
- N. di studenti iscritti: 4.742



LE STAGIONI DELL'ERS DI IERI E DI OGGI



LE STAGIONI DELL'EDILIZIA SOCIALE

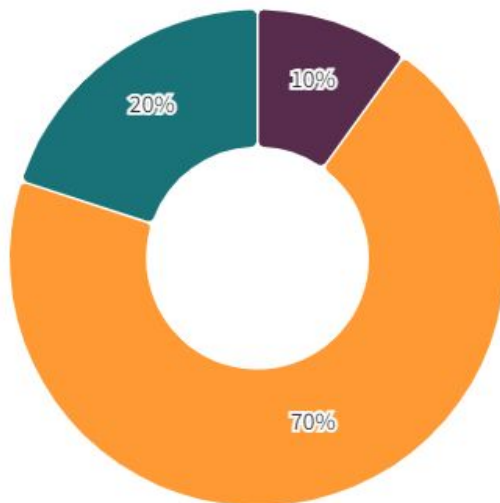


● ERP ● ERS

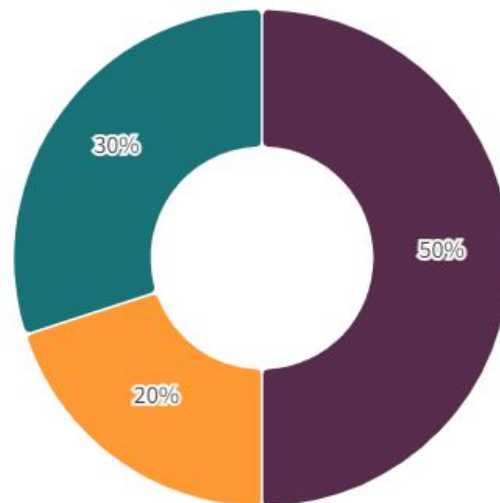


COME SI FINANZIA L'ERS?

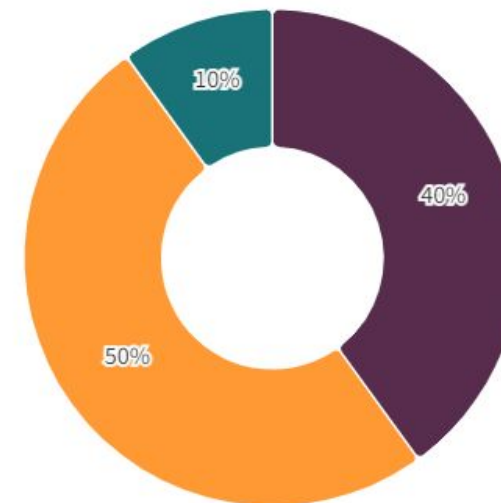
Cooperative a proprietà divisa e indivisa (PEEP)



Cooperative a proprietà divisa (oggi)



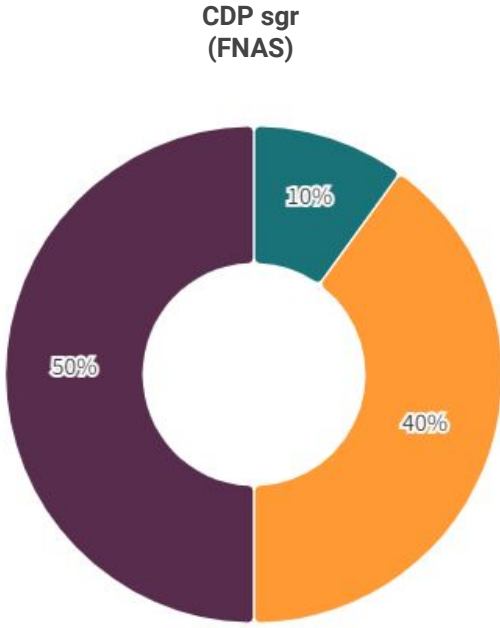
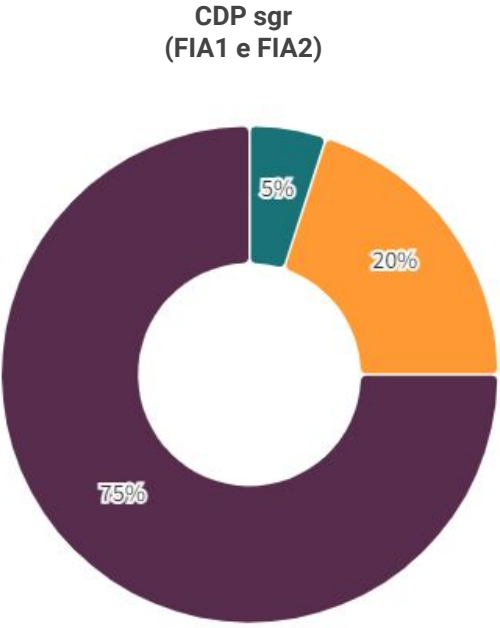
Cooperative a proprietà indivisa (domani)



■ Quota di debito bancario ■ Quota di equity (finanza pubblica o area) ■ Soci della cooperativa



COME SI FINANZIA L'ERS?



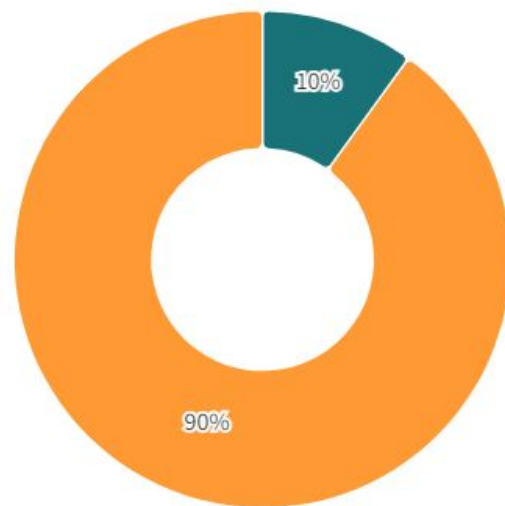
gestione sociale pesa il **10%-12%** sul monte canoni totale

■ Quota della Sgr ■ Quota di equity (finanza pubblica o area) ■ Altri soggetti (fondazioni, etc)



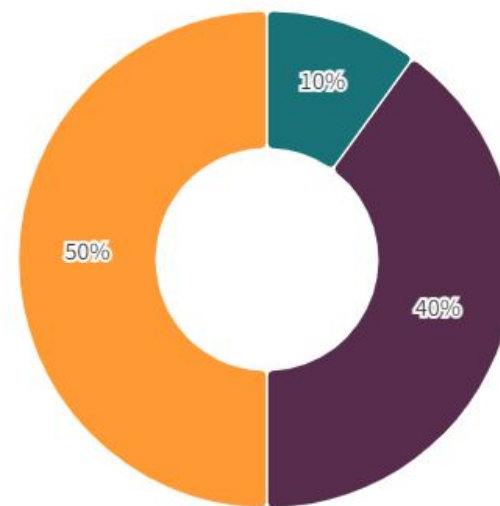
COME SI FINANZIA L'ERS?

ERS pubblico
(PNRR)



gestione sociale pesa
il **50-60%** sul monte canoni
totale

ERS pubblico
(domani)



gestione sociale pesa
il **30-40%** sul monte canoni
totale

■ Quota di debito bancario ■ Quota di equity (finanza pubblica o area) ■ Altri soggetti (fondazioni, perequazioni urbanistiche, etc)



STIMA DEL FABBISOGNO DI ERS IN LOCAZIONE



STIMA DEL FABBISOGNO DI ERS

Campione analizzato: famiglie in affitto con ISEE superiore a 9.360 € (ipotizzato come limite per poter sostenere un canone di affitto)

Obiettivo dell'analisi:

- stimare le famiglie potenzialmente interessate all'offerta di ERS in locazione
- stimare le famiglie in affitto in una condizione di sofferenza abitativa (incidenza canone oltre il 30%)
- osservare i canoni di affitto attuali delle famiglie (dati dichiarati) per fascia di reddito (ISEE)
- verificare per queste famiglie la sostenibilità di "canoni tipo ERS":
 - canone di 60€/mq/anno, pari a 400 €/mese e 4.800 €/anno
 - canone di 75€/mq/anno, pari a 500 €/mese e 6.000 €/anno
 - canone di 90€/mq/anno, pari a 600 €/mese e 7.200 €/anno



STIMA DEL FABBISOGNO DI ERS

Famiglie in affitto, nessun fabbricato di proprietà (2022)

	9.360-17.154	17.154-24.016	24.016-30.000	30.000-40.000	40.000 e oltre	Totale
Regione Emilia-Romagna	45.879	12.133	3.581	2.025	1.085	64.703
Comuni campione	23.522	6.642	2.067	1.243	712	34.186

Le famiglie in affitto senza fabbricati di proprietà ci sono **64.703**, si tratta di famiglie che potrebbero essere interessate all'ERS (sopra i 9.360 € ISEE).

Di queste 34.186 (52,84%) nei 13 comuni campione.

Famiglie in affitto, nessun fabbricato di proprietà e incidenza canone superiore al 30% (2022)

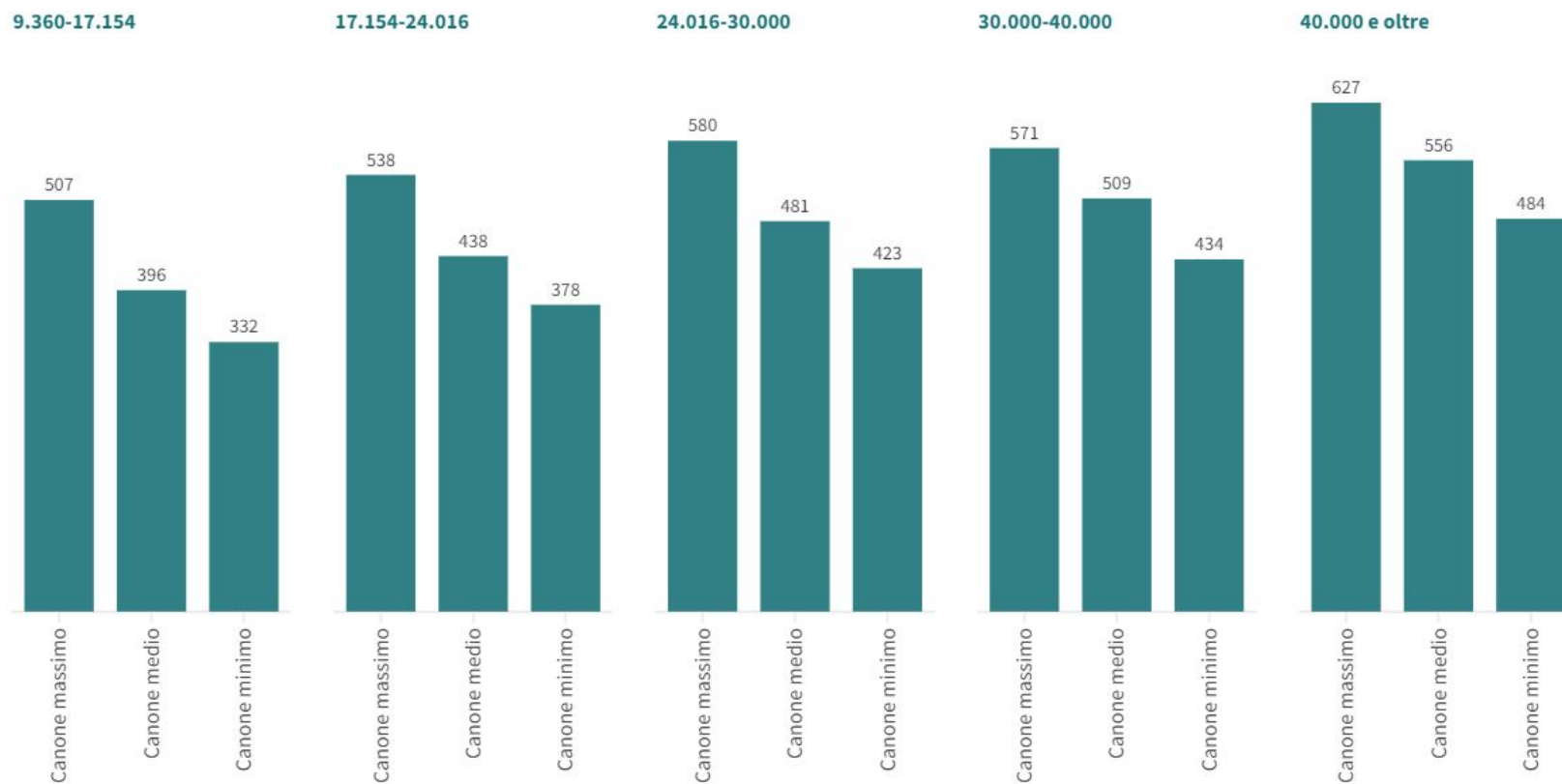
	9.360-17.154	17.154-24.016	24.016-30.000	30.000-40.000	40.000 e oltre	Totale
Regione Emilia-Romagna	5.518	715	196	119	90	6.638
Comuni campione	3.429	505	133	75	63	4.205

Se tra queste si considerano solo quelle con incidenza del canone d'affitto superiore al 30%, le famiglie si riducono a **6.638** (sopra i 9.360 € ISEE) pari al fabbisogno di ERS più urgente.

Di queste 4.205 (63,35%) si trovano nei 13 comuni campione

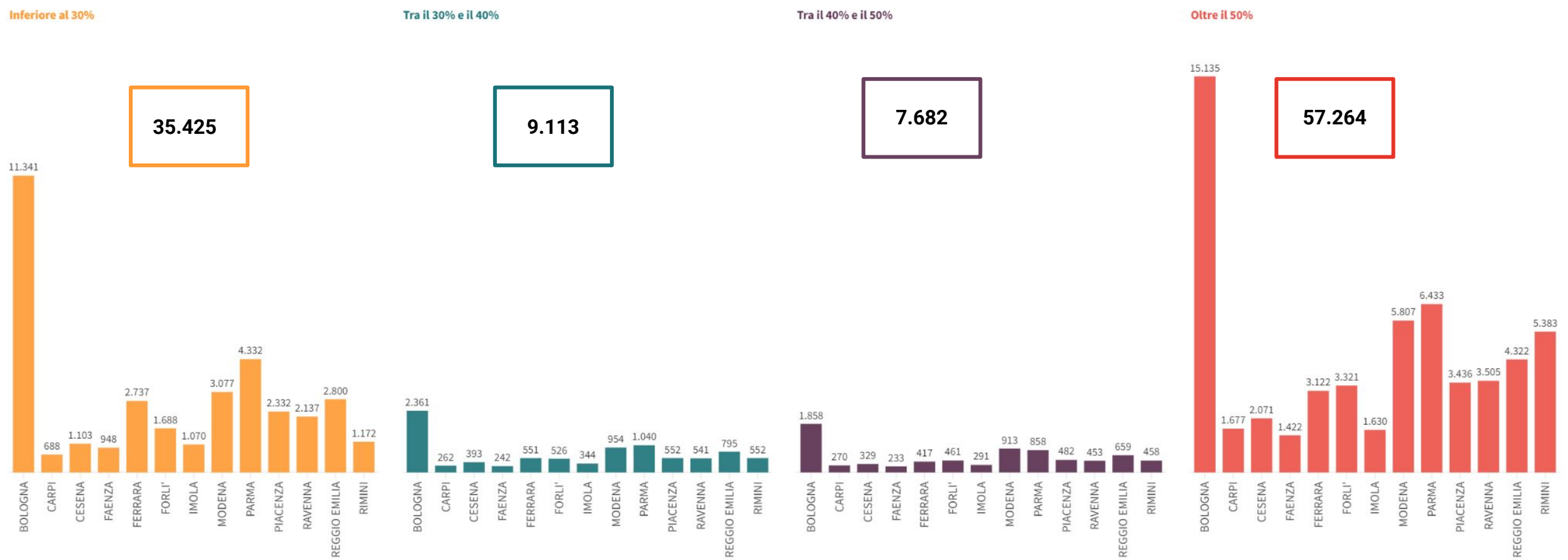


Famiglie in affitto, canone medio mensile attuale per classi di ISEE (2022)





Famiglie in affitto, per incidenza canone effettivo su ISEE (2022)



Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Ufficio Statistica Regione Emilia-Romagna



Famiglie in affitto, per incidenza canone 4800 su ISEE (2022)

Inferiore al 30%

Tra il 30% e il 40%

Tra il 40% e il 50%

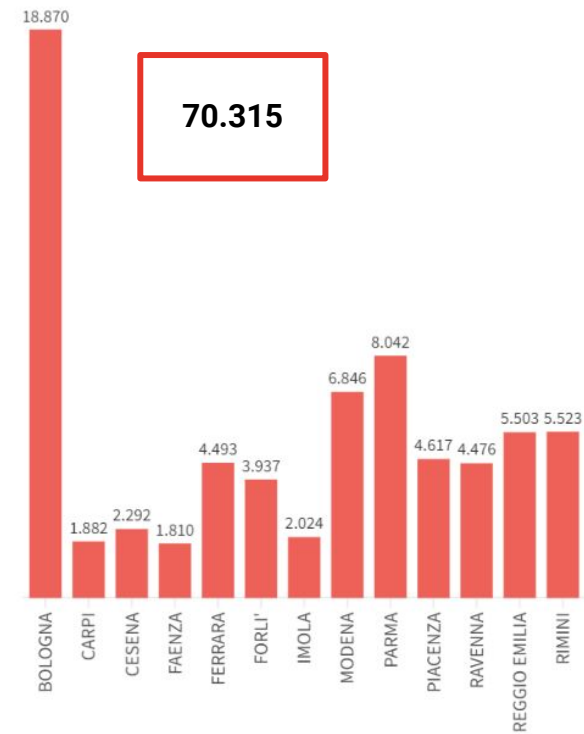
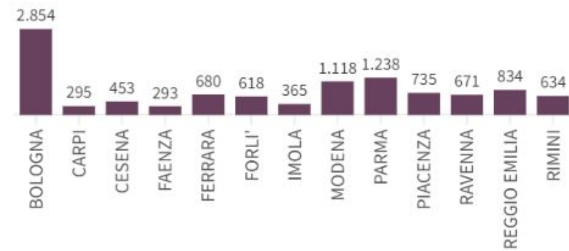
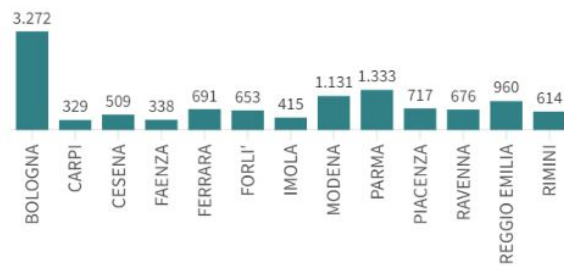
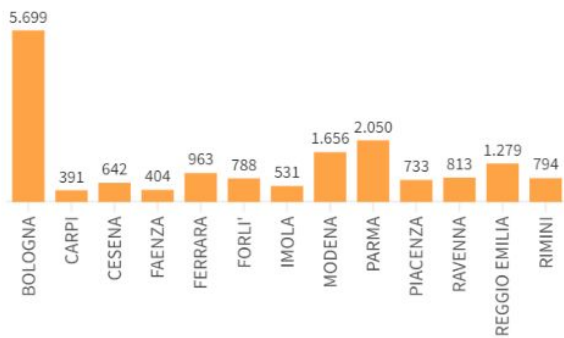
Oltre il 50%

16.743

11.638

10.788

70.315



Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Ufficio Statistica Regione Emilia-Romagna



Famiglie in affitto, per incidenza canone 6000 su ISEE (2022)

Inferiore al 30%

Tra il 30% e il 40%

Tra il 40% e il 50%

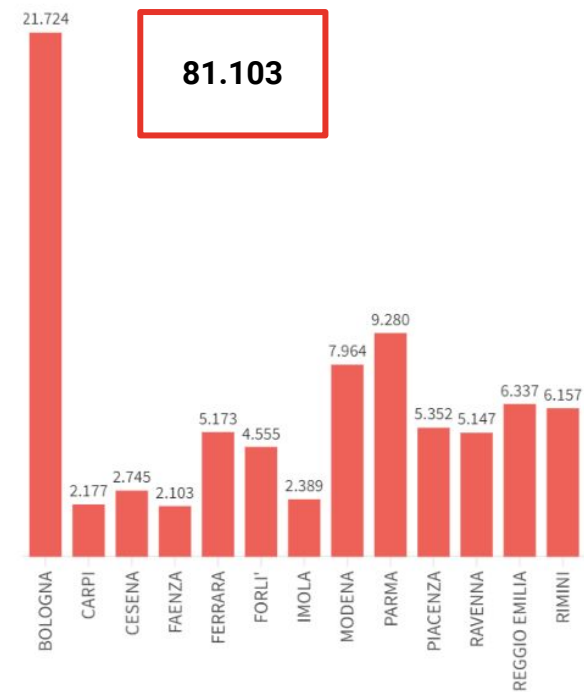
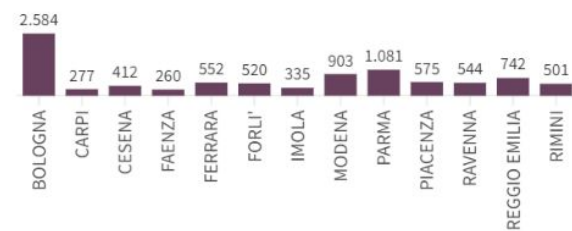
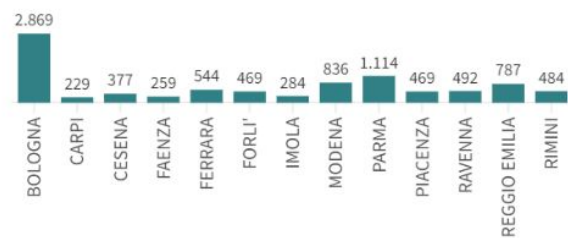
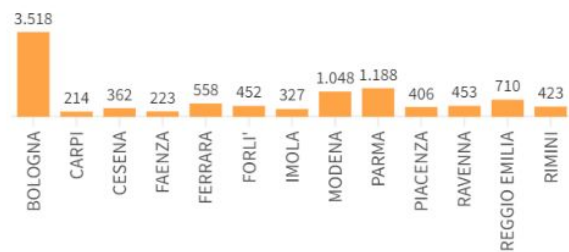
Oltre il 50%

9.882

9.213

9.286

81.103



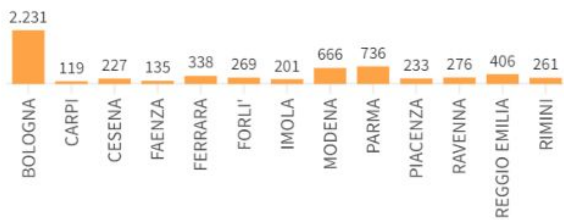
Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Ufficio Statistica Regione Emilia-Romagna



Famiglie in affitto, per incidenza canone 7200 su ISEE (2022)

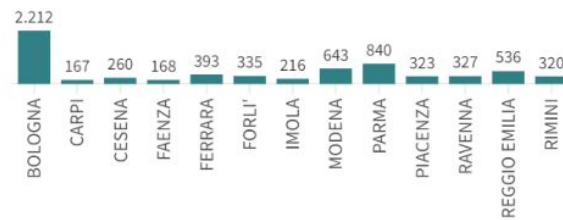
Inferiore al 30%

6.098



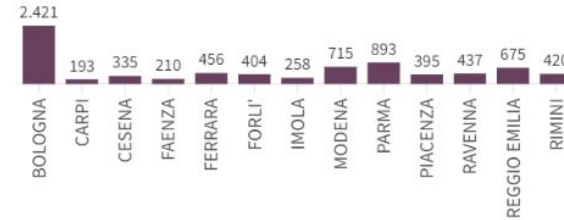
Tra il 30% e il 40%

6.740



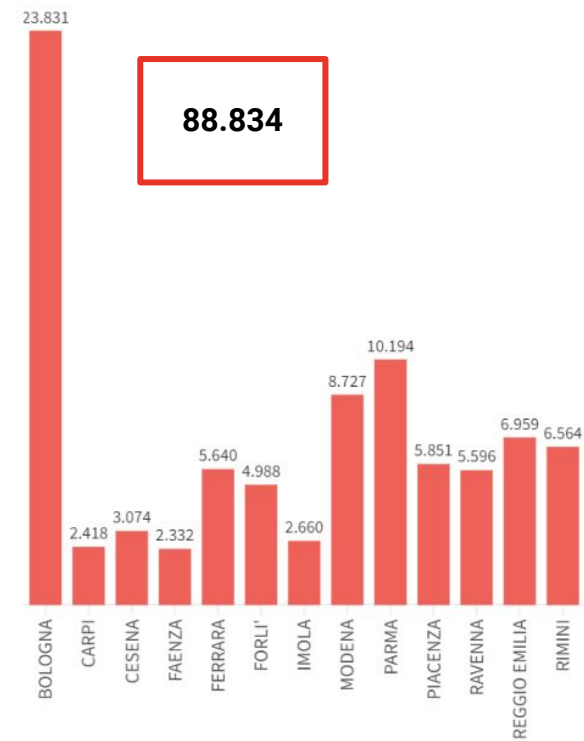
Tra il 40% e il 50%

7.812



Oltre il 50%

88.834



Fonte: Elaborazione ART-ER su dati Ufficio Statistica Regione Emilia-Romagna



Famiglie in affitto, comparazione COMUNI CAMPIONE

INCIDENZA DEL CANONE ANNUALE ATTUALE 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 ESATTAMENTE PARI A 4800 EURO 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 ESATTAMENTE PARI A 6000 EURO 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 ESATTAMENTE PARI A 7200 EURO 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%		



Famiglie in affitto, comparazione ALTRI COMUNI REGIONALI

INCIDENZA DEL CANONE ANNUALE ATTUALE 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 ESATTAMENTE PARI A 4800 EURO 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 ESATTAMENTE PARI A 6000 EURO 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 ESATTAMENTE PARI A 7200 EURO 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%		



STIMA DEL FABBISOGNO DI ERS

Nel confronto tra reddito e canone pagato o ipotizzato (4800/6000/7200) emerge che non ci sono reali miglioramenti rispetto ai canoni già pagati.

E' ipotizzabile che molte famiglie già paghino un canone concordato, come si osserva dagli importi anche dei comuni capoluoghi per fascia ISEE o dei comuni di prima cintura.

Si evidenzia che applicando un canone da 4.800 le famiglie con incidenza 30%/40% e 40%/50% aumentano ma aumentano anche quelle sopra il 50% e calano quelle con meno del 30%.

I canoni più alti (6000 e 7.200), invece, non aiutano assolutamente a conferma della necessità di un ERS per la parte più bassa della fascia grigia.



info@art-er.it | www.art-er.it
Twitter | Facebook | Instagram | LinkedIn | YouTube

